



P i a n g o m u n e

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

VERSIONE APPROVATA

VARIANTE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART.32bis. L.R. 20/2000

Il Sindaco
Gian Francesco Menani

Assessore all'Urbanistica
Ugo Liberi

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Andrea Illari

Il Segretario Comunale
Gregorio Martino

Ottobre 2019

ADEGUAMENTO REGOLAMENTO TIPO DI CUI ALLA DGR N.922/17
- DEL.CC. N.35 DEL 17/07/2018

VARIANTE ALLA NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO DEL RUE AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 1 DELLA L.R. 20/2000 ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 49 DEL 25/07/2017
- APPROVAZIONE DEL. CC n.71 del 18/12/2017

VARIANTE SPECIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) PER MODIFICA ARTICOLO 108 E CORREZIONE CARTOGRAFICA DI ERRORE MATERIALE
- APPROVAZIONE DEL. CC. n.28 del 27/04/2017

VARIANTE AL RUE RELATIVA ALL'AMBITO SAN POLO, CISA CERDISA, CORREZIONE ERRORI MATERIALI
- APPROVAZIONE DEL. CC. n.61 del 15/11/2016

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) AI SENSI DEGLI ART. 33 E 34 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000
- APPROVAZIONE DEL. CC n.32 del 31/05/2016

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - VARIANTE DENOMINATA "CORREZIONE PER ERRORE MATERIALE DEL PERIMETRO DELL'AMBITO PF-COLL -S.SA OSPEDALE DI SASSUOLO
- APPROVAZIONE DEL. CC n.9 del 03/03/2016

PRESA D'ATTO DELLA DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N.231/2014 CONCLUSIVA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA) relativa al progetto per la realizzazione e l'esercizio di un impianto idroelettrico ad acqua fluente sul Fiume Secchia a valle del viadotto stradale al Prog. Km.20+750 della SP. 486 Pedemontana
- APPROVAZIONE DEL. CC n.51 del 15/07/2014

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) AI SENSI DELL'ART.33, L.R. 20/2000 E SS.MM.II. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
- APPROVAZIONE DEL. CC n.29 del 09/07/2013

VARIANTE GENERALE 2009
- APPROVAZIONE DEL. CC n.41 del 20/07/2010

VERSIONE APPROVATA DEL. CC n.67 del 23/10/2007 E DEL. CC n.87 del 23/10/2007

SOMMARIO**PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 5**

TITOLO I – DEFINIZIONI	5
<i>Capo I – Definizioni tecniche uniformi</i>	5
Art.1 – Superficie territoriale	5
Art. 2 - Superficie fondiaria	5
Art. 3 - Indice di edificabilità territoriale	5
Art. 4 - Ambito	5
Art. 5 - Comparto	5
Art. 6 - Lotto	5
Art. 7 - Unità fondiaria	5
Art. 8 - Superficie minima di intervento	5
Art. 9 - Carico urbanistico	6
Art. 10 - Dotazioni territoriali	6
Art. 11 - Sedime	6
Art. 12 - Superficie coperta	6
Art. 13 - Superficie permeabile	6
Art. 14 - Indice di permeabilità	6
Art. 15 - Indice di copertura	7
Art. 16 - Superficie totale	7
Art. 17 - Superficie lorda	7
Art. 18 - Superficie utile	7
Art. 19 - Superficie accessoria	7
Art. 20 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA	7
Art. 21 - Superficie complessiva	7
Art. 22 - Superficie calpestabile	7
Art. 23 - Parti comuni / condominiali	7
Art. 24 - Area dell'insediamento all'aperto	8
Art. 25 - Sagoma	8
Art. 26 - Volume totale o volumetria complessiva	8
Art. 27 - Piano di un edificio	8
Art. 28 - Piano fuori terra	8
Art. 29 - Piano seminterrato	8
Art. 30 - Piano interrato	8
Art. 31 - Sottotetto	8
Art. 32 - Soppalco	9
Art. 33 - Numero dei piani	9
Art. 34 - Altezza lorda	9
Art. 35 - Altezza della fronte	9
Art. 36 - Altezza dell'edificio	9
Art. 37 - Altezza utile	10
Art. 38 - Altezza virtuale (o altezza utile media)	10
Art. 39 - Distanze	10
Art. 40 - Indice di visuale libera	10
Art. 41 - Volume tecnico	10
Art. 42 - Vuoto tecnico	10
Art. 43 - Unità immobiliare	10
Art. 44 - Alloggio	11
Art. 45 - Unità edilizia	11
Art. 46 - Edificio	11
Art. 47 - Edificio unifamiliare	11
Art. 48 - Pertinenza	11
Art. 49 - Balcone	11
Art. 50 - Ballatoio	11
Art. 51 - Loggia /Loggiato	11
Art. 52 - Lastrico solare	11
Art. 53 - Pensilina	12
Art. 54 - Pergolato	12
Art. 55 - Portico /porticato	12

Art. 56 - Terrazza	12
Art. 57 - Tettoia	12
Art. 58 - Veranda	12
Art. 59 - Tetto verde	12
Capo II - Altre definizioni tecniche	12
Art. 60 - Densità territoriale e fondiaria, Indici di utilizzazione territoriale e fondiaria	12
Art. 61 - Sub-ambito	12
Art. 62 - Comparto edificatorio.....	13
Art. 63 - Lotto edificato.....	13
Art. 64 - Area e volume utile (VU).....	13
Art. 65 - Unità impiantistica.....	13
Art. 66 - Unità infrastrutturale.....	13
Art. 67 - Costruzioni.....	13
Art. 68 - Impianti o strutture tecnologiche.....	13
Art. 69 - Infrastrutture	14
Art. 70 - Manufatti diversi	14
Art. 71 - Superfetazioni.....	14
Art. 72 - Opere incongrue.....	14
Art. 73 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali.....	15
Art. 74 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione	16
Art. 75 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.....	17
Art. 76 - Classificazione dei locali.....	18
Art. 77 - Potenzialità edificatoria (PE).....	19
Art. 78 - Uso esistente, stato esistente, asservimento delle aree	20
Art. 79 - Categoria e classe catastale	20
Art. 80 - Superficie di vendita (Sv)	21
Art. 81 - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)	21
Art. 82 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	21
Art. 83 - Centro aziendale agricolo	21
Art. 84 - Coefficiente di conversione volumetrica	21
TITOLO II - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO	22
Art. 85 - Definizione degli interventi edilizi.....	22
Art. 86 - Definizione delle destinazioni d'uso	22
TITOLO III - DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E SULLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	31
Art. 87 - Disposizioni sovraordinate.....	31
TITOLO IV MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA.....	38
Art. 88 - Modulistica edilizia	38

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 39

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	39
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....	39
Art. 89 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia e della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	39
Art. 90 - Modalità di gestione delle pratiche edilizie	41
Art. 91 - SUAP e modalità di coordinamento con il SUE	41
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	41
Art. 92 - Pubblicità e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	41
Art. 93 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	41
Art. 94 - Certificato di destinazione urbanistica	42
Art. 95 - Soggetti aventi titolo	42
Art. 96 - Proroga dei titoli abilitativi	43
Art. 97 - Trasferibilità del titolo abilitativo e diritto dei terzi.....	43
Art. 98 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	43
Art. 99 - Disposizioni in merito al Contributo di Costruzione e all'oblazione in caso di accertamento di conformità	44
Art. 100 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)	46
Art. 101 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)	46
Art. 102 - Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente	46
Art. 103 - Pareri preventivi	46
Art. 104 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	47

Art. 105 - Strutture per uso temporaneo	47
Art. 106 - Elenco dei tecnici verificatori.....	48
Capo III – Strumenti urbanistici attuativi e piani di settore	48
Art. 107 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	48
Art. 108 – Piano di investimento in azienda agricola (PIA)	49
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	51
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	51
Art. 109 - Comunicazioni di inizio lavori.	51
Art. 110 - Comunicazioni di fine lavori.....	51
Art. 111 - Occupazione di suolo pubblico	51
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	52
Art. 112 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori	52
Art. 113 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	52
Art. 114 - Cartelli di cantiere.....	52
Art. 115 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	53
Art. 116 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze	53
Art. 117 - Sicurezza e controllo nei cantieri	53
Art. 118 - Ritrovamenti archeologici durante l'esecuzione dei lavori.....	54
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	55
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....	55
Art. 119 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo,.....	55
Art. 120 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.....	55
Art. 121 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	55
Art. 122 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	55
Art. 123 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	56
Art. 124 - Prescrizioni per la dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree	56
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	56
Art. 125 - Strade	56
Art. 126 – Percorsi pedonali, ciclopeditoni e piste ciclabili	57
Art. 127 - Aree per parcheggio	57
Art. 128 - Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	58
Art. 129 - Chioschi/dehors su suolo pubblico	59
Art. 130 – Recinzioni prospicienti aree pubbliche	59
Art. 131 - Numerazione civica.....	60
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	60
Art. 132 – Aree verdi.....	60
Art. 133 – Divieto di deposito in aree residenziali	61
Art. 134 - Tutela del suolo e del sottosuolo: Tutela idrogeologica	61
Art. 135 - Tutela del suolo e del sottosuolo: Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano	62
Art. 136 - Tutela del suolo e del sottosuolo: Pozzi ad uso domestico.....	63
Art. 137 - Illuminazione esterna	64
Art. 138 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo	64
Art. 139 - Demolizione dei fabbricati.....	64
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	65
Art. 140 – Controllo della legionellosi.....	65
Art. 141 - Smaltimento e recupero delle acque.....	65
Art. 142 - Elettrodotti	65
Art. 143 - Gasdotti	66
Art. 144 - Ricarica dei veicoli elettrici	66
Art. 145 - Produzione di energie da fonti rinnovabili.....	66
Art. 146 – Telecomunicazioni: Telefonia mobile e impianti fissi per l'emittenza radio televisiva	66
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	67
Art. 147 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	67
Art. 148 – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale.....	67
Art. 149 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	68
Art. 150 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	69
Art. 151 - Allineamenti.....	69

Art. 152 - Piano del colore	69
Art. 153 - Coperture degli edifici	69
Art. 154 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	70
Art. 155 - Serramenti esterni degli edifici	70
Art. 156 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	71
Art. 157 - Sicurezza delle aree pubbliche e di uso pubblico	71
Art. 158 - Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi in ambiti urbani storici e su edifici di interesse storico-testimoniale	71
Capo VI - Elementi costruttivi	74
Art. 159 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	74
Art. 160 - Canali di gronda, pluviali, tubazioni	74
Art. 161 - Prescrizioni sulle distanze: distanza dal confine di proprietà (D1)	75
Art. 162 - Prescrizioni sulle distanze: distanza dal confine di zona o di ambito urbanistico (D2)	75
Art. 163 - Prescrizioni sulle distanze: distanza dalle strade (D3)	76
Art. 164 - Prescrizioni sulle distanze: distanza fra pareti antistanti due edifici (D6)	76
Art. 165 - Prescrizioni sulle distanze: riduzione delle distanze	77
Art. 166 - Prescrizioni edilizie per gli interventi su edifici localizzati lungo le infrastrutture di connessione e accessibilità e le aree di emergenza individuate dalla CLE	77
Art. 167 - Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati	78
Art. 168 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	78
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	79
Art. 169 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	79
Art. 170 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	79
Art. 171 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	79
TITOLO V – NORME TRANSITORIE E GENERALI	83
Art. 172 - Contenuti del Regolamento	83
Art. 173 - Aggiornamento del Regolamento	83
Art. 174 - Disposizioni transitorie e rapporti con altri strumenti comunali	83
APPENDICE 1 – SCHEMI ESPLICATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI E DELLE DISTANZE	85
PARAMETRI EDILIZI – ALTEZZA DELLE FRONTI	85
PARAMETRI EDILIZI – LUCI	87
PARAMETRI EDILIZI - VEDUTE	88
PARAMETRI EDILIZI – DISTANZE TRA FABBRICATI	89
PARAMETRI EDILIZI – DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	90
PARAMETRI EDILIZI – DISTANZE DALLE STRADE	95
APPENDICE 2 – SEZIONI STRADALI TRASVERSALI MINIME	96
APPENDICE 3 – DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	103
1. DOCUMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	103
2. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER PIANI DI INVESTIMENTO AZIENDALE (PIA)	107
3. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI VALUTAZIONE PREVENTIVA	109
4. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER GLI INTERVENTI CHE INSISTONO SU UN'AREA VERDE ESISTENTE O DI PROGETTO	111

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - DEFINIZIONI

Capo I – Definizioni tecniche uniformi

Art.1 – Superficie territoriale

1. *Superficie Territoriale* (STER): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. La superficie territoriale può risultare indicata, nelle disposizioni normative urbanistiche di PSC, POC, PUA, con il simbolo ST, discendente dalle definizioni tecniche previgenti: in questo caso, si deve comunque intendere riferito alla medesima definizione indicata al precedente comma 1.

Art. 2 - Superficie fondiaria

1. *Superficie Fondiaria* (SF): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 3 - Indice di edificabilità territoriale

1. *Indice di edificabilità territoriale* (IT): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 4 - Ambito

1. *Ambito*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel PSC e nel RUE.

Art. 5 - Comparto

1. *Comparto*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 6 - Lotto

1. *Lotto*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 7 - Unità fondiaria

1. *Unità fondiaria*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 8 - Superficie minima di intervento

1. *Superficie minima di intervento* (SM): si rimanda alla definizione nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 9 - Carico urbanistico

1. *Carico urbanistico*: (CU) si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. L'aumento di carico urbanistico è definito all'art. 30, comma 1 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

Art. 10 - Dotazioni territoriali

1. *Dotazioni territoriali*: (DT) si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. Per i dettagli e le tipologie si rimanda al RUE – Regolamento Urbanistico, Titolo III.

Art. 11 - Sedime

1. *Sedime*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 12 - Superficie coperta

1. *Superficie coperta* (SCO): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. La superficie coperta può risultare indicata, nelle disposizioni normative urbanistiche di PSC, POC, PUA, con il simbolo *S_q*, discendente dalle definizioni tecniche previgenti: in questo caso, si deve comunque intendere riferito alla medesima definizione indicata al precedente comma 1.

Art. 13 - Superficie permeabile

1. *Superficie permeabile* (SP): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco si considerano permeabili nella misura del 50% se non destinate a parcheggio pertinenziale.
3. Qualora per la pavimentazione sia utilizzato un materiale per il quale la scheda tecnica del produttore indichi esplicitamente la capacità drenante, quest'ultima potrà essere utilizzata in luogo delle percentuali di permeabilità indicate al precedente comma 2.
4. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
 - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 30%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 50%;
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 70%.I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati dovranno in ogni caso essere dotati di sistemi drenanti conformi alle disposizioni normative vigenti, affinché le acque meteoriche possano raggiungere il terreno e conseguentemente la falda ancorché in modo indiretto.
5. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.
6. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, nel conteggio della SP non può essere considerata la superficie eventualmente permeabile dei parcheggi pertinenziali.

Art. 14 - Indice di permeabilità

1. *Indice di permeabilità* (IPT e IPF): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017

Art. 15 - Indice di copertura

1. *Indice di copertura* (IC): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. L'indice di copertura può risultare indicato, nelle disposizioni normative urbanistiche di PSC, POC, PUA, con il simbolo Q (Rapporto di copertura), discendente dalle definizioni tecniche previgenti: in questo caso, si deve comunque intendere riferito alla medesima definizione indicata al precedente comma 1.

Art. 16 - Superficie totale

1. *Superficie totale* (ST): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. Si richiama la specifica di cui al comma 2 del precedente art. 1 in relazione all'utilizzo della simbologia ST negli strumenti urbanistici comunali.

Art. 17 - Superficie lorda

1. *Superficie lorda* (SL): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 18 - Superficie utile

1. *Superficie utile* (SU): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.
2. I locali aventi qualsiasi altezza utile interna, qualora siano stati legittimati a seguito del conseguimento di condono edilizio ai sensi e per gli effetti delle leggi statali e regionali in materia, e qualora la destinazione loro attribuita in sede di condono sia considerata utile, verranno a tutti gli effetti computati nell'ambito della SU.

Art. 19 - Superficie accessoria

1. *Superficie accessoria* (SA): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 20 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA

1. Le superfici escluse dal computo della SU e della SA sono indicate nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 21 - Superficie complessiva

1. *Superficie complessiva* (SC): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 22 - Superficie calpestabile

1. *Superficie calpestabile*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 23 - Parti comuni / condominiali

1. Per la definizione si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 24 - Area dell'insediamento all'aperto

1. *Area di insediamento* (AI): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 25 - Sagoma

1. *Sagoma*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 26 - Volume totale o volumetria complessiva

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 27 - Piano di un edificio

1. *Piano di un edificio*: si rimanda definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

Art. 28 - Piano fuori terra

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 29 - Piano seminterrato

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. I locali seminterrati non assimilabili a quelli fuori terra di cui alla definizione della DGR n. 922/2017, non possono essere adibiti e/o utilizzati a residenza (cat. A1), ad uffici, attività didattiche, sanitarie od a queste assimilabili.

Art. 30 - Piano interrato

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. I locali interrati non possono essere adibiti e/o utilizzati a residenza (Cat.A1) ad uffici, ad attività didattiche, sanitarie o a queste assimilabili.

Art. 31 - Sottotetto

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 32 - Soppalco

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. Per la realizzazione di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a ml. 1,20 tra la parete interessata e la linea di proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

3. Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.

Art. 33 - Numero dei piani

1. Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 34 - Altezza lorda

1. *Altezza lorda*: Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 35 - Altezza della fronte

1. *Altezza della fronte di un edificio* (Hf): Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. La fronte dell'edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli (verticali, orizzontali e inclinati), che circoscrivono una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico. La fronte si identifica con le singole porzioni di parete.

3. Per edifici con copertura a due falde, per il calcolo dell'altezza della fronte corrispondente al prospetto relativo alle falde inclinate, si considera l'altezza media fra il punto più basso e quello più alto delle altezze.

4. Nelle coperture piane la sommità delle strutture perimetrali coincide con l'intersezione del muro perimetrale con l'estradosso del solaio di copertura; qualora però si tratti di coperture piane prefabbricate (cioè non realizzate in opera quali, ad esempio, le tipologie indicate nell'Appendice 2 del presente Regolamento), per il calcolo si considera la misura all'intradosso del solaio di copertura maggiorata di 30 cm. Il parapetto della copertura piana non viene computato nel calcolo della Hf se inferiore a 1,20 cm.

5. Si assume come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea d'incontro di ogni facciata della costruzione con la quota media del terreno allo stato preesistente, considerando tale lo stato di progetto per variazioni di +/- 50 cm;
- la quota del marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di m. 5.

Nel caso di strada o terreno in pendenza viene assunta come riferimento la quota media.

Art. 36. Altezza dell'edificio

1. *Altezza di un edificio* (H): Si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. Ai fini del calcolo dell'altezza massima prescritta non si considera lo spessore dei solai eccedente i cm. 30 (intendendo per spessore di solaio la distanza tra la superficie del soffitto e quella del pavimento soprastante, ma con esclusione di eventuali pavimenti galleggianti, controsoffittature non facenti corpo con la struttura del solaio).

3. Si considera conforme alla normativa urbanistica l'altezza degli edifici esistenti che supera quella prescritta per adeguarli ai criteri di sostenibilità ambientale di cui alle vigenti disposizioni legislative e al presente RUE.

Art. 37 - Altezza utile

1. *Altezza utile* (Hu): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a 1,80 mt, e di quelli non fruibili, e quindi ai fini della definizione delle superfici utili e accessorie.

Art. 38 - Altezza virtuale (o altezza utile media)

1. *Altezza virtuale o altezza utile media* (HV): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 39 - Distanze

1. *Distanze*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

- a) distanze dai confini di proprietà (D1);
- b) distanze dai confini di ambito urbanistico (D2).
- c) distanze dal confine stradale (D3);
- d) distanze dalle abitazioni esterne all'unità agricola (D4)
- e) distanze dalle abitazioni interne all'unità agricola (D5)
- f) distanze tra edifici (D6).

3. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico o il POC non prevedano prescrizioni specifiche di distanza minima, si applicano i minimi stabiliti agli articoli 161, 162, 163, 164, 165 della Parte Seconda del RE.

Art. 40 - Indice di visuale libera

1. *Indice di visuale libera* (IVL): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 41 - Volume tecnico

1. *Volume tecnico*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 42 - Vuoto tecnico

1. *Vuoto tecnico*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 43 - Unità immobiliare

1. *Unità immobiliare*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. Ai fini del RUE, e in particolare laddove sia prescritto un numero massimo di unità immobiliari realizzabili, le autorimesse pertinenziali non sono considerate unità immobiliari a sé stanti ma, appunto, pertinenze, anche se sono identificate al Catasto e nella Scheda tecnica descrittiva dell'edificio come unità immobiliari autonome.

Art. 44 - Alloggio

1. *Alloggio*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 45 - Unità edilizia

1. *Unità edilizia* (UE): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017

Art. 46 - Edificio

1. *Edificio*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 47 - Edificio unifamiliare

1. *Edificio unifamiliare*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 48 - Pertinenza

1. *Pertinenza*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

A livello comunale sono inoltre vigenti le seguenti specifiche:

2. Sono, ad esempio, pertinenze: l'area di pertinenza, o lotto, i corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni di servizio (quali autorimesse, cantine, centrale termica e altri impianti) e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime: in tal caso l'UE coincide con l'edificio.

Art. 49 - Balcone

1. *Balcone*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 50 - Ballatoio

1. *Ballatoio*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 51 - Loggia /Loggiato

1. *Loggia*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 52 - Lastrico solare

1. *Lastrico solare*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 53 - Pensilina

1. *Pensilina*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 54 - Pergolato

1. *Pergolato*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 55 - Portico /porticato

1. *Portico*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 56 - Terrazza

1. *Terrazza*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 57 - Tettoia

1. *Tettoia*: si rimanda alla contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 58 - Veranda

1. *Veranda*: si rimanda alla contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 59 - Tetto verde

1. *Tetto verde*: si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Capo II - Altre definizioni tecniche**Art. 60 - Densità territoriale e fondiaria, Indici di utilizzazione territoriale e fondiaria**

1. *Densità territoriale*: quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

2. La densità territoriale si esprime attraverso l'*Indice di utilizzazione territoriale (UT)* o *Indice di edificabilità territoriale*, dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

3. *Densità fondiaria*: quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

4. La densità fondiaria si esprime attraverso l'*Indice di utilizzazione fondiaria (UF)*, dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

Art. 61 - Sub-ambito

1. Si definisce *Sub-ambito* una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE, in cui si applicano specifiche disposizioni normative.

Art. 62 - Comparto edificatorio

1. Si definisce *Comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i..

Art. 63 - Lotto edificato

1. Per *Lotto edificato* si deve intendere l'insieme di tutte le superfici funzionalmente collegate alla costruzione esistente alla data di adozione del RUE, l'area di pertinenza comprende anche quei mappali marginali non autonomamente accessibili e/o utilizzabili ai fini edificatori; in ogni caso deve considerarsi l'intera superficie che ha concorso a determinare la superficie utile dell'edificio esistente.

Art. 64 - Area e volume utile (VU)

1. *Area*: è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

2. *Volume utile* (Vu): si rimanda alla definizione contenuta nell'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico DGR n. 922/2017.

Art. 65 - Unità impiantistica

1. Si definisce *Unità impiantistica* l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 66 - Unità infrastrutturale

1. Si definisce *Unità infrastrutturale* l'unità organica composta da un'infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Art. 67 - Costruzioni

1. *Costruzione edilizia, opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.

2. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- a) gli edifici;
- b) gli impianti, o strutture tecnologiche;
- c) le infrastrutture;
- d) i manufatti diversi.

Art. 68 - Impianti o strutture tecnologiche

1. *Impianto* è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale al contenimento di persone o cose.

2. Sono ad esempio impianti o strutture tecnologiche:

- a) i macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici);
- b) i silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno;
- c) i bacini di accumulo di liquidi o liquami;
- d) le antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio);

- e) le torri piezometriche, i tralicci, i nastri trasportatori, le cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio);
- f) le centrali termiche non di pertinenza di edifici, gli impianti di trasformazione di energia, gli impianti di potabilizzazione e di depurazione;
- g) le discariche e gli inceneritori di rifiuti;
- h) gli autosilo meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

Art. 69 - Infrastrutture

1. Sono *infrastrutture* le costruzioni diverse dagli edifici che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
 - a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali aeroporti, piattaforme logistiche, metropolitane, tramvie, teleferiche, e simili;
 - b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, infrastrutture telefoniche, ottiche e simili.

Art. 70 - Manufatti diversi

1. Rientrano fra i manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, che a titolo esemplificativo sono di seguito descritte:
 - le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
 - le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva e le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituite da pali infissi nel terreno senza opere fondali a sostegno di semplici fili o reti metalliche);
 - le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
 - i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebo, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
 - le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine ed altre attrezzature sportive private di dimensioni analoghe;
 - le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
 - le opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 71 - Superfetazioni

1. Si intendono per *superfetazioni* le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.
2. Rientrano tra le superfetazioni anche le aggiunte incongrue ad edifici, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni.
3. Anche nei casi in cui non sia esplicitamente prevista, il progetto edilizio può proporre la demolizione di edifici esistenti o parti di essi, con la sola esclusione per gli edifici soggetti a tutela ES ed IS, salvo i corpi classificati come superfetazioni.

Art. 72 - Opere incongrue

1. Si definiscono opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali,

alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi (art.10 L.R. n.16/2002).

2. Rientrano tra le opere incongrue le costruzioni improprie le baracche e i prefabbricati di qualsiasi genere, i manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio, i capannoni, i depositi e i magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive.

3. Gli interventi edilizi, in conformità al presente Regolamento, devono tendere alla eliminazione delle opere incongrue, ovvero alla loro riqualificazione conformemente agli strumenti urbanistici edilizi.

4. le opere incongrue sono subordinate alle valutazioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Art. 73 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una UE tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare, gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi *spazi non fruibili*:

- le scale interne per la porzione di sottoscala inferiore o uguale a 1,80 ml;
- i sottotetti quando abbiano altezza massima utile interna (H massima) inferiore o uguale a 1,80 ml;
- l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili;
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche *sottosistemi ambientali* dell'organismo edilizio):

1) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna UI:

1.1 *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);

1.2 *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);

1.3 *Spazi di circolazione e collegamento*:

1.3.1 orizzontale;

1.3.2 verticale;

1.4 *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

2) Pertinenze della singola UI (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola UI ma esterni alla UI stessa);

3) Spazi comuni (o pertinenze condominiali):

3.1 *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;

3.2 *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più UI*:

3.2.1 orizzontale,

3.2.2 verticale.

3.3 *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

4. Nel caso di una UE composta da una sola UI gli spazi comuni non esistono.

5. L'Unità Edilizia può essere scomposta secondo diverse logiche; si definiscono in particolare le quattro seguenti:

- scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
- scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
- scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
- scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

Art. 74 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
 - Spazi chiusi, detti anche *vani* o *locali*;
 - Spazi aperti coperti;
 - Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera *spazio chiuso* o *locale* o *vano*, uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro, come definito ai successivi commi, vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
 - da una superficie di calpestio;
 - da una chiusura superiore (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
 - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
 - per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 1,50.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.
7. Si definisce *involucro* totale di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
8. La scomposizione del sistema edilizio e delle relative pertinenze è riportata nella tabella di seguito, con opportune semplificazioni.

			Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1.	Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.	1.1 Spazi di attività di riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
		1.2 Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	balcone aperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
		1.3 Spazi di circolazione e collegamento			
		1.3.1 orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
		1.3.1 verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
		1.4 Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
2.	Spazi di servizio di pertinenza della singola UI		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto – auto coperto, tettoia	posto – auto scoperto, giardino, cortile
3.	Spazi comuni a più UI (pertinenze condominiali)	3.1 Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
		3.2 Spazi di circolazione e collegamento			
		3.2.1 orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
		3.2.2 verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
		3.3 Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4.	Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

Art. 75 – Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio

1. **Gazebo**: per gazebo si intende un chiosco da giardino dotato di copertura ed aperto ai lati (ivi comprese le tensostrutture) destinato al soggiorno di persone. La posa in opera di gazebo può avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere fondali o murarie.

2. **Androne**: si definisce androne un andito piuttosto ampio, situato al piano terreno, che dal portone di ingresso porta al cortile, alle scale o ai quartieri interni; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante.

3. **Serre**: si definisce *serra mobile* un ambiente chiuso, interamente protetto da vetri, teli o da lastre in polycarbonato (o materiali simili), ove si coltivino piante in condizioni climatiche particolari o finalizzate ad usi agricoli. La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile, non richiede opere murarie o metalliche significative e non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie.

Per *serra fissa* si intende una costruzione stabilmente collegata al suolo mediante opere murarie o simili destinata alla coltivazione di colture specializzate.

Si definiscono *serre solari* i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare nei periodi autunnali e invernali, che funzionano come collettori solari combinando guadagno diretto e indiretto; possono essere realizzate sui balconi e/o integrati nell'organismo edilizio.

4. *Vasca*: è definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra (parzialmente o totalmente), destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

5. *Piscina*: è definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra (totalmente o parzialmente), atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere utilizzata per la balneazione, fatto salvo comunque la necessità di disporre di un impianto di riciclo dell'acqua affinché sia consentita l'utilizzazione per la balneazione.

6. *Manufatti accessori alle attività produttive manifatturiere*: sono costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali. Comprendono le tettoie a protezione dei parcheggi di pertinenza degli autoveicoli collocati all'interno dell'area recintata.

Art. 76 - Classificazione dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti o vetrate. I locali si classificano come segue:

1) Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A1) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

S1) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

S2) locali accessori esterni all'alloggio, comuni o meno a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala, spazi di circolazione, disimpegni).

2) Ambienti per attività turistiche, commerciali e terziario-direzionali (compresi locali per uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici), locali a destinazione produttiva:

A2) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori artigianali ed officine; magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;

S3) locali accessori, bagni, ripostigli, archivi, mensa, ambulatorio, spogliatoio, ambienti di servizio in genere, spazi di circolazione, disimpegni a servizio dei locali di cui ai precedenti punti A2.

2. Ai fini di uniformare le indicazioni relative alle disposizioni d'uso da apporre negli elaborati grafici, così come previsto dal presente RUE, si specificano a seguire le nomenclature da utilizzare o da escludere e le relative descrizioni dei locali, con riferimento alle terminologie che possono generare ambiguità interpretative:

Cantina: Locale di esclusiva pertinenza della residenza, ubicato a piano terra o interrato, adibito alla conservazione del vino o di altre derrate alimentari.

Deposito: Ambiente destinato a raccogliere e custodire sostanze omogenee e materiali. La dicitura deve essere utilizzata unicamente per ambienti aventi le caratteristiche descritte, quando di pertinenza di locali destinati ad attività produttive in genere.

Granaio: Locale ubicato al sottotetto, di esclusiva pertinenza di fabbricati colonici, adibito alla conservazione del grano o di altre derrate.

Laboratorio: Locale attrezzato per un'attività tecnica o scientifica o destinato alla esecuzione di lavori di artigianato. Deve essere indicata la specifica natura del locale, in modo da consentire di stabilire, ai fini urbanistici, l'appartenenza alla categoria commerciale, produttiva o terziaria.

Magazzino: Locale adibito alla conservazione di merci e materiali. La dicitura deve essere utilizzata unicamente per gli ambienti aventi le caratteristiche descritte, quando di pertinenza di locali destinati ad attività commerciali. La dicitura *magazzino di vendita*, deve specificare

- ulteriormente se trattasi di vendita al dettaglio o all'ingrosso; nel primo caso il locale verrà considerato, ai fini urbanistici, come un negozio, nel secondo, come un'attività distributiva.
- Mansarda:** Tecnicamente: sopraelevazione ricavata nell'altezza del tetto costituita da falde a profilo spezzato. Nella formulazione corrente tale dicitura è impropriamente estesa ai locali sottotetto in genere. Quando i locali presentino caratteristiche abitabili (locali di categoria A1), devono essere utilizzate le terminologie consuete per i locali residenziali, quando invece non abbiano caratteristiche abitabili, l'indicazione deve essere unicamente soffitta o stenditoio, a seconda delle reali utilizzazioni previste.
Il termine *mansarda* non può quindi essere utilizzato per identificare la destinazione di un locale.
- Ripostiglio:** Piccolo locale destinato alla conservazione di materiali ed oggetti, di esclusiva pertinenza residenziale. Questa dicitura è utilizzabile unicamente per locali accessori interni all'alloggio.
- Sala Giochi:** Locale di esclusiva pertinenza residenziale, assimilabile, in senso lato, ad un soggiorno e che deve quindi avere le caratteristiche dei locali di categoria A1.
- Soffitta:** Vano compreso tra i solai di copertura e il solaio dei locali abitabili all'ultimo piano. Tale dicitura deve essere esclusivamente impiegata per identificare locali aventi caratteristiche non abitabili, quando il collegamento sia assicurato tramite una scala fissa. L'utilizzazione dei vani aventi tale destinazione può essere solo la conservazione di materiali ed oggetti.
- Solaio:** Tecnicamente: struttura piana orizzontale che costituisce elemento di separazione tra i vari piani di un fabbricato.
Il termine è anche sinonimo di soffitta o sottotetto nella dicitura corrente, ma non deve essere utilizzato per identificare le destinazioni dei locali ai fini urbanistici.
- Taverna:** Nell'uso corrente tale termine viene utilizzato per identificare locali a piano terra o interrati in fabbricati residenziali con destinazione prevalente o pranzo e soggiorno. Quando i locali presentino caratteristiche abitabili (locali di categoria A1), devono essere utilizzate le terminologie consuete per i locali residenziali, quando, invece, non abbiano caratteristiche abitabili, l'indicazione deve essere unicamente cantina, stenditoio o lavanderia a seconda delle reali utilizzazioni previste. Il termine *taverna* o *tavernetta* non può quindi essere utilizzato per identificare la destinazione di un locale.

Art. 77 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. *Potenzialità edificatoria (PE)*: Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
2. La PE è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, e/o in altre aree, e a coloro che sono forniti di titolo idoneo.
3. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
4. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
5. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti o sub-ambiti diversi stabilita dal RUE stesso. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno degli ambiti o sub-ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima area.
6. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

Art. 78 - Uso esistente, stato esistente, asservimento delle aree

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, permesso di costruire, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "*fabbricato rurale*", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli professionali) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come *fabbricato rurale*, in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.
4. Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme del RUE, qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del RUE2007 (Delibera Consiglio Comunale n. 66 del 15.06.2006).
3. Il concetto di stato esistente deve intendersi applicabile anche agli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in materia di sanatoria edilizia. Le opere abusive ancorché condonate debbono essere computate ai fini del rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso in relazione a nuovi interventi edilizi che si intendono realizzare. Non possono essere ricostruiti i manufatti le cui caratteristiche tecniche costruttive siano tali da configurarli come superfetazioni.
4. I proprietari di lotti confinanti possono presentare progetti prevedano lo sfruttamento complessivo degli indici anche su uno solo dei lotti a condizione che ciò risulti da atto notarile trascritto e registrato che individui, per ciascun lotto, la capacità edificatoria assegnata.
5. Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiariae nelle quali esse ricadono, di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di utilizzazione fondiaria, la quantità risultante corrisponda alla SC dell'edificio: in tal caso, non è ammesso il successivo frazionamento delle aree che hanno concorso a determinare la SC edificata.
6. Nel territorio urbanizzato è ammesso il trasferimento di suscettività edificatoria tra ambiti urbanisticamente omogenei, a condizione che la maggiore capacità edificatoria sia compatibile con le dotazioni territoriali esistenti o di progetto in un adeguato intorno e fermo restando l'obbligo del rispetto delle prescrizioni e degli altri parametri assegnati alla superficie fondiaria ricevente, nonché l'obbligo di reperimento delle corrispondenti quote di parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.
7. L'asservimento di aree deve essere stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del permesso di costruire.

Art. 79 - Categoria e classe catastale

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce ad ogni unità immobiliare, a fini fiscali, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza.
4. La superficie catastale è determinata a norma dell'Allegato C del DPR n. 138/1998 recante: "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)*".

5. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'art. 28, comma 3, L.R. 15/2013 e s.m.i.

Art. 80 - Superficie di vendita (Sv)

1. *Superficie di vendita (Sv)*: Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

2. La superficie di vendita deve in ogni caso essere delimitata da strutture di separazione fisse e inamovibili quali tramezzature, pannelli in cartongesso e similari.

3. Per la Sv degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita, si rimanda alla Deliberazione del C.R. n. 344/2002.

4. Nei punti vendita nei quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.lgs 114/1998 e s.m.i., si intende esercitare, nello stesso locale, un'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe discipline per le due tipologie di attività e si applicano quindi le disposizioni stabilite dal presente RUE per il commercio al dettaglio, in quanto più restrittive.

Art. 81 - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)

1. La *Superficie fondiaria agricola* (SFa) rappresenta la superficie dell'azienda agricola.

2. Per Superficie fondiaria di un'unità agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

Art. 82 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

1. Per *Superficie Agricola Utilizzata* si intende la superficie fondiaria dell'unità agricola depurata delle tare improduttive. Per le norme relative agli ambiti agricoli si fa riferimento alla SAU dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

2. Nel calcolo della Superficie agricola aziendale possono essere computati i terreni dell'azienda anche non contigui e se posti in comuni confinanti previo vincolo registrato e trascritto di assoluta inedificabilità; tale possibilità è subordinata ad una dichiarazione di assenso da parte del comune confinante interessato. Non possono essere in ogni caso computati terreni non appartenenti al territorio rurale.

Art. 83 - Centro aziendale agricolo

1. Si considera *Centro aziendale agricolo* l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 84 - Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20 è il coefficiente numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della SC, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai dati volumetrici delle costruzioni.

TITOLO II - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 85 - Definizione degli interventi edilizi

1. Per la *Definizione degli interventi edilizi* si rimanda alle definizioni contenute nell'Allegato di cui all'articolo 9, comma 1 della L.R. 15/2013. Tali definizioni sono specificate come segue:

- a) Manutenzione Ordinaria;
- b) Manutenzione Straordinaria;
- c) Restauro Scientifico;
- d) Restauro e Risanamento Conservativo;
- f) Ristrutturazione Edilizia;
- g) Nuova Costruzione;
- h) Ristrutturazione Urbanistica;
- i) Demolizioni;
- l) Recupero e risanamento delle aree libere;
- m) Significativi movimenti terra.

2. Nella Disciplina particolareggiata del Centro Storico (Parte III del RUE - Allegato 1) sono definiti specifici interventi edilizi.

Art. 86 - Definizione delle destinazioni d'uso

1. Per le *Destinazioni d'uso* si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001 e di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013. È riportata, di seguito, l'elencazione delle specifiche degli usi suddivisi secondo i sei principali gruppi di funzioni:

I – FUNZIONE RESIDENZIALE

U1 RESIDENZA

Comprende gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso residenziale permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Può comprendere anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività con superficie non superiore al 30% della Superficie utile e comunque non superiore a mq. 30. È ammessa la presenza di attività di affittacamere e bed & breakfast come previsto dalla legislazione regionale in materia.

Affittacamere - Specificazione delle attività ammesse:

Attività ricettive extralberghiere esercitabili normalmente negli immobili a destinazione residenziale; comprendono l'attività di affittacamere e le case/appartamenti per vacanza.

Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed, eventualmente, servizi complementari.

Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi e di igiene.

U2 RESIDENZA COLLETTIVA

Comprende i residence e le abitazioni collettive quali: collegi, convitti, conventi, case per studenti, foresterie, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni, compresi autorimesse e locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie, stenditoi, locali per impianti, ecc.

II. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

II.A FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, PROFESSIONALI

U3 ATTIVITÀ DIREZIONALI – ATTIVITÀ TERZIARIE SPECIALIZZATE AD ELEVATO CARICO URBANISTICO

Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali, ed esempio: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, uffici per import-export, gestione

industriali, marketing, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato e altre attività assimilabili.

Comprende le attrezzature private di interesse generale: attività ricreative, sportive, attività sanitarie, attività di istruzione e formazione di iniziativa e gestione privata.

U4 STUDI PROFESSIONALI E UFFICI IN GENERE (DIREZIONALE DIFFUSO)

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: uffici, studi professionali, agenzie immobiliari, servizi di informatica ed elaborazione dati, agenzie di viaggi, studi di contabilità e consulenza, servizi tecnici, traduttori, disegnatori, studi di pubblicità, consulenza organizzativa.

Comprende inoltre ambulatori e laboratori di analisi, agenzie di intermediazione, sportelli di attività bancarie, assicurative, postali, sedi di istituti di ricerca, con superficie utile (Su) non superiore a 250 mq.

II.B ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO; PUBBLICI ESERCIZI

U5 ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO

Comprendono gli esercizi commerciali al dettaglio di prodotti alimentari a non alimentari secondo le specifiche della L. n. 114/98 e della L.R. n. 14/98, di piccola dimensione aventi superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq, oltre alle superfici per servizi e magazzini.

Comprendono anche i Complessi e/o Centri di vicinato o Gallerie commerciali di vicinato: si tratta di esercizi di vicinato con presenza anche di medio piccole strutture di vendita nonché esercizi paracommerciali e ricreativi come definiti dalle deliberazioni di C.R. n. 1253/99 e n. 653/2005.

Nei punti vendita nei quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.Lgs 114/1998 e s.m.i., si intende esercitare, nello stesso locale, un'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe discipline per le due tipologie di attività e si applicano quindi le disposizioni stabilite dal presente RUE per il commercio al dettaglio, in quanto più restrittive.

U6 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO

U6.1.a Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto.

Comprendono attività di commercio al dettaglio del settore alimentare o misto svolte in esercizi singoli di SV compresa tra 251 mq e 1.500 mq.

U6.1.n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

Comprendono attività di commercio al dettaglio del settore non alimentare svolte in esercizi singoli di SV compresa tra 251 mq e 1.500 mq. Comprendono le concessionarie d'auto, cui possono essere associate attività espositive, nonché attività artigianali di servizio (officine di riparazione veicoli) con i relativi spazi di servizio: uffici, mense, magazzini ricambi ecc.

U6.2.a Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

Comprendono attività di commercio al dettaglio del settore alimentare o misto svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa tra 1.501 mq e 2.500 mq.

U6.2.n Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Comprendono attività di commercio al dettaglio del settore non alimentare svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa tra 1.501 mq e 2.500 mq.

Dovranno essere rispettate le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99 e s.m.i. in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

Nei punti vendita nei quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.Lgs 114/1998 e s.m.i., si intende esercitare, nello stesso locale, un'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe discipline per le due tipologie di attività e si applicano quindi le disposizioni stabilite dal presente RUE per il commercio al dettaglio, in quanto più restrittive.

U7 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO¹

U7.a Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

¹ Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 n. 1253, e s.m.i.,

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

Comprendono attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2.500 mq. Grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari o misto di almeno 4.500 mq. di SV

U7.n *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.*

Comprendono attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2.500 mq. Grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV

U8 COMMERCIO AL DETTAGLIO AMBULANTE SU AREE PUBBLICHE E IN MERCATI

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

U9. ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO; MAGAZZINI E DEPOSITI CONNESSI

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari e non alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio: uffici, mense ecc., con esclusione delle attività commerciali al dettaglio. Comprendono edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di movimentazione e deposito di merci, logistica; attività di autotrasporto e di corriere non comportanti vendita diretta. Può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

Nei punti vendita nei quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.Lgs 114/1998 e s.m.i., si intende esercitare, nello stesso locale, un'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe discipline per le due tipologie di attività e si applicano quindi le disposizioni stabilite dal presente RUE per il commercio al dettaglio, in quanto più restrittive

U10. DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO AUTOTRAZIONE ED ALTRE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE PER AUTOVEICOLI

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

U11. PUBBLICI ESERCIZI

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande: ristoranti, trattorie, tavole calde, mense, pizzerie, osterie, pub, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi simili, oltre agli spazi di servizio e magazzino.

Non comprendono i locali per lo spettacolo come discoteche e night-club.

II.C ATTIVITÀ ECONOMICHE INTEGRABILI NEL CONTESTO URBANO

U12 ARTIGIANATO DEI SERVIZI ALLA PERSONA, ALLA CASA, AI BENI DI PRODUZIONE, ALLE IMPRESE, NONCHÉ AGLI AUTOMEZZI LIMITATAMENTE A CICLI E MOTOCICLI

Comprende servizi alla persona nei settori della salute, dell'igiene e dell'estetica, quali, ad esempio: parrucchieri, barbieri, estetisti, altri servizi per l'igiene personale.

Comprende palestre di dimensioni non superiori a 250 mq di Su.

Comprende servizi dell'abbigliamento con dimensioni non superiori a 250 mq di Su, quali, ad esempio: calzolerie sartorie, lavanderie, pelliccerie.

Comprende servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo; noleggio di beni di uso personale e domestico, noleggio di automezzi, noleggio di attrezzature per l'ufficio; riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio. A titolo esemplificativo: servizi di pulizie, pulizia animali, studi e laboratori fotografici, decorazioni artistiche, autoscuole, riparazione strumenti informatici, riparazioni orologi, orafi.

Comprende attività di riparazione cicli e motocicli con dimensioni non superiori a 250 mq di Su.

Comprende l'artigianato produttivo di tipo alimentare, associato ad un'attività di vendita al dettaglio ma senza somministrazione, con dimensioni non superiori a 250 mq di Su. A titolo esemplificativo: gelaterie, forni, pasta fresca, rosticcerie, pizza da asporto, pasticcerie.

Non comprende le attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera, elevata movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.

U13 ARTIGIANATO PRODUTTIVO MANIFATTURIERO DI TIPO LABORATORIALE

Comprende l'artigianato produttivo manifatturiero di tipo non alimentare, a titolo esemplificativo: laboratori di arti e mestieri, falegnami, restauro mobili, tipografie, litografie, decorazioni artigianali di ceramiche; comprende inoltre le attività connesse all'edilizia, a titolo di esempio: muratori, pavimentatori, elettricisti, impiantisti, fabbri, eccetera.

Comprende piccole officine e laboratori artigianali per attività connesse agli automezzi non classificate insalubri e di dimensioni non superiori a 250 mq SU: riparazione autoveicoli, elettrauto, gommisti, stazioni di soccorso stradale, eccetera; comprende inoltre l'attività di riparazione cicli e motocicli con dimensioni superiori a 250 mq di Su.

Comprende servizi dell'abbigliamento con dimensioni superiori a 250 mq di Su: calzolerie, sartorie, lavanderie, pelliccerie.

Comprende l'artigianato produttivo di tipo alimentare, associato ad un'attività di vendita al dettaglio ma senza somministrazione con dimensioni superiori a 250 mq di Su. A titolo esemplificativo: gelaterie, forni, pasta fresca, rosticcerie, pizza al taglio, pasticcerie.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

II.D ATTIVITÀ DI SERVIZIO

U14 ATTIVITÀ ESPOSITIVE, FIERISTICHE E CONGRESSUALI

Comprendono centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

U15 FIERE TEMPORANEE E SPETTACOLI VIAGGIANTI

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo di: feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con elevato afflusso di pubblico.

Si tratta di aree non edificate organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione a carattere non permanente. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette.

U16 ATTIVITÀ CULTURALI; ATTIVITÀ RICREATIVE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO PRIVE DI SIGNIFICATIVI EFFETTI DI DISTURBO SUL CONTESTO URBANO.

Comprendono attività pubbliche e private in ambito culturale: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze.

Comprendono attività di intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere, con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone.

Comprendono gli impianti e i servizi pubblici e privati necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria (piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, compresi i locali di amministrazione, direzione e servizi), sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone.

U17 ATTIVITÀ RICREATIVE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO CON LIMITATI EFFETTI DI DISTURBO SUL CONTESTO URBANO

Comprendono attività di intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere, con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone.

Comprendono gli impianti e i servizi pubblici e privati necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria (piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, compresi i locali di amministrazione,

direzione e servizi), sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, con capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone.

U18 ALTRE ATTIVITÀ RICREATIVE, SPORTIVE E DI SPETTACOLO NON RIENTRANTI NEI REQUISITI DI CUI ALL'USO U17

Comprendono attività di intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere, con capienza di pubblico autorizzata superiore a 400 persone.

Comprendono gli impianti e i servizi pubblici e privati necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria (piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, compresi i locali di amministrazione, direzione e servizi), sia di tipo coperto (con coperture fisse o smontabili) che scoperto, con capienza di pubblico autorizzata superiore a 400 persone.

Comprende le attività ad elevato impatto per generazione e attrazione di movimenti, quali sale giochi, sale scommesse, bingo, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni)

U19 ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI

Comprendono servizi pubblici e privati ospedalieri, cliniche, case di cura, strutture di riabilitazione, assistenza sociale, geriatria e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale (L.R. n. 34 del 12/10/1998 e successive modificazioni e relative delibere di applicazione).

Comprendono le strutture pubbliche ambulatoriali e poliambulatoriali.

Comprendono le strutture pubbliche e private per anziani: centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case di riposo/case albergo/alberghi per anziani, case protette RSA.

Comprendono le strutture pubbliche e private per disabili: centri socio-riabilitativi diurni, centri socio-riabilitativi residenziali.

Comprendono le strutture pubbliche e private per malati di AIDS o con infezione da HIV: case alloggio, centri diurni.

Comprendono le strutture pubbliche e private socio-assistenziali per minori: comunità di pronta accoglienza, comunità educative, comunità di tipo familiare.

Comprendono gli stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

U20 ATTIVITÀ DI PARCHEGGIO

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

U21 ATTIVITÀ DI INTERESSE COMUNE DI TIPO CIVILE

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (professionali, sindacali, economiche, categoriali, politiche culturali, ricreative, religiose, no-profit), e simili. Non comprende i luoghi specificatamente destinati all'esercizio del culto.

U22 ATTIVITÀ DI INTERESSE COMUNE DI TIPO RELIGIOSO

Comprende luoghi per l'esercizio pubblico dei culti religiosi: chiese, oratori, spazi assembleari per l'assistenza spirituale; attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa; attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva; abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario: canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi, amministrazione, direzione e servizi; attività in campo socio-assistenziale.

U23 SERVIZI SCOLASTICI DELL'OBBLIGO E SERVIZI PRE-SCOLASTICI

Comprende le scuole dell'obbligo pubbliche e paritarie e relativi spazi, attrezzature e servizi (sportivi, culturali, ricreativi ecc.) esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

Comprende i servizi prescolastici e relativi spazi e attrezzature pubblici e privati paritari.

U24 ATTIVITÀ DI SVAGO, RIPOSO, ESERCIZIO SPORTIVO

Comprendono aree a verde e a parco e relative attrezzature (compresi campi e piste per la ginnastica sportiva di modeste dimensioni) e opere di arredo.

Comprendono aree attrezzate, pubbliche e private, per l'esercizio di attività a fini sportivi e ricreativi: piste di atletica, maneggi per equitazione, laghetti per la pesca, campi attrezzati per i diversi sport; amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, ecc.).

Non comprendono le aree a verde di arredo stradale

U25 ISTRUZIONE SUPERIORE E UNIVERSITARIA, ATTIVITÀ DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

III. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26 ARTIGIANATO DEI SERVIZI AGLI AUTOMEZZI

Comprende tutte le attività produttive di tipo artigianale e industriale di servizio alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione di Su superiore a 250 mq: riparazioni meccaniche di automezzi e mezzi agricoli con problemi di impatto sull'ambiente urbano (emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali), attività di produzione, riparazione, vendita, deposito di macchine ed attrezzature, soccorso stradale, autocarrozzerie.

- U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li);
- U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li);
- U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri;
- U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti.

U27 ATTIVITÀ MANIFATTURIERE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI

Comprendono gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, assistenza tecnica alla clientela, esposizione, commercializzazione, direttamente correlate all'attività principale, purché dimensionalmente inferiori in termini di superficie occupata rispetto alle attività principali.

Comprende inoltre agli spazi di servizio, magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche.

U28 ATTIVITÀ MANIFATTURIERE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DEL SETTORE AGROALIMENTARE E CONSERVIERO

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U29 ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30 ATTIVITÀ DI RECUPERO E PREPARAZIONE PER IL RICICLAGGIO DI CASCAMI E ROTTAMI

Comprendono attività di raccolta, deposito, recupero, separazione, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di materiali di rifiuto industriali e di biomasse.

Comprendono inoltre le attività operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti: trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

U31 ATTIVITÀ PER LA LOGISTICA DELLE MERCI

- U.31.a Direzionalità logistica;
- U.31.b Attività di autotrasporto;
- U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato;
- U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto;
- U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto;

Comprendono attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, merci e mezzi.

Attività di autotrasporto: comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.

Magazzinaggio e deposito a cielo aperto: comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Comprende le attività di corriere.

IV. FUNZIONI AGRICOLE

U32 RESIDENZA DI IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE

Comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa degli imprenditori agricoli a titolo principale, dei loro nuclei familiari e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda.

Comprende le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione purché non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare un'attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi di mezzi e persone rilevabili.

Comprende, oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc.).

U33 ATTIVITÀ DI COLTIVAZIONE AGRICOLA, ORTICOLA, FLORICOLA, E RELATIVI EDIFICI DI SERVIZIO E ATTREZZATURE

Comprende fabbricati ed impianti al diretto servizio di una azienda singola o di più aziende associate: fienili, depositi di attrezzi, macchine, materiali e prodotti direttamente connessi con l'attività di conduzione agricola (fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ecc.): silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

U34 ATTIVITÀ ZOOTECHNICHE AZIENDALI

Comprendono fabbricati, impianti ed attrezzature al diretto servizio della funzione agricola svolte da imprenditori agricoli e direttamente connessa alla conduzione del fondo, a livello aziendale o interaziendale.

Comprendono gli spazi destinati alla stabulazione, corsie di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di servizio complementari.

U35 ATTIVITÀ DI PRIMA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE E ALIENAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

Comprende attività che, anche se legate alle produzioni agrarie locali, non derivano principalmente la materia oggetto di trasformazione dalla produzione dell'azienda.

Comprende edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali farmer's market (mercato contadino), caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio

Non comprende gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale da considerarsi "allevamento".

U36 COLTIVAZIONI IN SERRE FISSE

Comprendono le serre destinate alle colture ortofrutticole o floro/vivaistiche comportanti attività connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

U37 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla L.R. 28.6.94 n. 26 e dal relativo Regolamento Regionale 3.5.96 n. 11: attività stagionale di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate da soggetti in possesso di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico. Le attività sono svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola.

U38 ESERCIZIO E NOLEGGIO DI MACCHINE AGRICOLE

Comprende edifici e attrezzature per attività di servizio in conto terzi, non connesse alla conduzione del fondo. Può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole

U39 ALLEVAMENTI SPECIALI E ATTIVITÀ DI CUSTODIA DI ANIMALI

Comprende attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola o pastorale: ricovero, cura, addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

V. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U40 ATTIVITÀ RICETTIVE ALBERGHIERE, COME DEFINITE DALLA LEGISLAZIONE IN MATERIA

Comprendono le attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi: alberghi, pensioni, locande, residence, case per vacanze, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, attrezzature sportive e ricreative).

Sono *alberghi* le strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

U41 Soppresso

U42 CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI

Comprendono edifici ed aree pertinenti il turismo all'aria aperta.

Comprendono fabbricati ed aree destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature.

Sono campeggi, come definiti dalla legislazione in materia, i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

VI. ATTREZZATURE DEL TERRITORIO

U43 RETI TECNOLOGICHE E RELATIVI IMPIANTI

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani che prevedono l'accesso al solo personale di servizio a fini di sorveglianza e manutenzione: produzione e distribuzione di energia elettrica e gas, centrali e sottostazioni tecnologiche, cabine di trasformazione o di trattamento, attrezzature per la captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua, per la raccolta e depurazione di reflui, manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche.

U44 IMPIANTI PER L'AMBIENTE

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi al trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione

U45 IMPIANTI DI TRASMISSIONE (VIA ETERE)

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente). Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.

U46 ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

Comprendono sedi ferroviarie, stazioni ferroviarie, autostazioni, metropolitane, tramvie, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, pubblici esercizi, ecc.).

Comprendono attrezzature per lo scambio intermodale: darsene, aeroporti, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, pubblici esercizi, ecc.).

Comprendono attrezzature di servizio e rimessaggio di mezzi di trasporto collettivo e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici e relativi servizi.

Comprendono sedi stradali e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili

U47 Soppresso

U48 Soppresso

U49 Soppresso

U50 ATTREZZATURE CIMITERIALI

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.

Comprendono le attività commerciali di vendita di articoli per l'onoranza dei defunti: fiori, ceri, marmi.

Attrezzature del territorio.

U51 PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SICUREZZA, ORDINE PUBBLICO, PROTEZIONE CIVILE

Comprendono sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Corpo dei Carabinieri,

Guardia di Finanza, Corpo Forestale, Polizia municipale, carceri e riformatori, con relative strutture logistiche, ecc.

Non comprende le sedi comunali in quanto già ricomprese nell'uso U21. - Attività di interesse comune di tipo civile.

U52 ATTREZZATURE PER LA DIFESA NAZIONALE

Comprendono edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa.

Comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

U53 OPERE PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA

Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

TITOLO III - DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E SULLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 87 - Disposizioni sovraordinate

1. Le Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia sono richiamate dall'Atto regionale di coordinamento tecnico GR 922/2017: Allegato III (lettere elenco A, B, C, D, E), che qui si riporta, per comodità, in una ricognizione come elenco sintetico.

1) Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi - lettera A. dell'allegato III

A1. Edilizia residenziale

LR 15/2013

LR n. 23/2004

LR n. 11/1998

DAL n. 279/2010 all. B sez.3

DGR n. 76/2014

A2. Edilizia non residenziale

DPR n.160/2010

LR n. 15/2013 art. 5

LR n. 23/2004 art.16 bis c.1, art. 17, art. 17bis e art.18 c.2

DAL n. 279/2010 all. B sez.3

DGR n. 76/2014 art. 14 c.5; art. 23 cc.7-8; art. 23 c.10

DGR n. 193/2014 per interventi riguardanti attività produttive e di servizio particolarmente impattanti

DPR n. 59/2013 modificato dal DLGS n.127/2016

A3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

D.LGS n.387/2003

DM Sviluppo economico 10 settembre 2010

DLGS n. 28/2011

DGR n. 1255/2008

DGR n. 1793/2008

DGR n. 1198/2010

DAL n.28/2010

DAL n.51/2011

Reg. Regionale n.1/2012

A4. Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali

DLGS n.81/2008 art. 90 c. 9 l. a) b) c) e art.99

LR n.18 /2016 art. 32

DLGS n.322/1989 art. 7

2) Requisiti generali delle opere edilizie - lettera B. dell'allegato III

B1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra fabbricati e dai confini

DM 1444/68

C.C. art. 873,905,906,907

L.R. n. 15/2013 art. 13 c.3

DM /2008 par. 8.4.1

L. n. 1150/1942 art. 41-sexies

L. n. 122 /1989 art. 9

DLGS n. 102/2014 art. 4

B2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

B2.1 Fasce di rispetto stradali

B2.2 Rispetti ferroviari

B2.3 fascia di rispetto aeroporti

B2.4 Rispetto cimiteriale

B2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e altre acque pubbliche

B2.6 Fascia di rispetto degli acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

B2.7 Fascia di rispetto dei depuratori

B2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

B2.9 Fasce di rispetto dei metanodotti,

B3. Servitù militari

D.LGS n.66/2010 libro II T. VI art 320 e ss.

D PR n. 90/2010 T. VI

B4. Accessi stradali

DLGS 285/1992 art. 22

DPR 495/1992 art. 44, 45 e 46

L.R. n. 3/1999 art. 164

DM n. 6792/2001

B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

D.LGS n.105/2015

DM lavori pubblici 9 maggio 2001

L.R. n. 26/2003

B.6 Siti contaminati

DLGS n.152/2006 Parte Quarta T. V.

DM 471/1999

DM n. 31/2015

3) Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale- lettera C. dell'allegato III

C1. Beni culturali

DLGS n.42/2004 parte II, T.1, C.1

C2. Beni paesaggistici

DLGS n.42/2004 parte III

LR 20/2000 art. 40bis e ss

DPR n.31/2017

DPCM 12 dicembre 2005

DIRETTIVA. PCM 9 febbraio 2011

C3 Vincolo idrogeologico

RD n 3267/1923

RD n 1126/1926

LR n.3/1999 art 148 c.3, art. 149 c.2, art. 150, art. 151

DLGS n.152/2006 art. 61 c.1 l. g) e c.5

DGR n.1117/2000

C4 Vincolo Idraulico

DLGS n.152/2006 art.115

RD 523/1904 art 98

RD 368/1904 art 98 T.VI C.1

DL n.112/1998 art.89

LR n.3/1999 t VI, C.IV art.138 e ss

LR n. 13/2015 art 15 c.10

DL n.49/2010

C5. Area naturali protette

L n. 394/1991

LR n.6/2005

LR n.24/2011

DGR n.343/2010

DGR n.1286/2012

C6 Siti rete natura 2000

DPR n.357/1997

DM ambiente 3 settembre 2002

LR n.7/2004

LR n.6/2005

LR n.24/2011

LR n. 13/2015

LR n. 22/2015 art. 20 e art.22

DGR n.1191/2007

DGR n.1419/2013

DGR n.74/2016

C7 Interventi soggetti a valutazione impatto ambientale

DLGS n.152/2006 parti I e II

LR n.9/1999

DGR n.987/2010

4) Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti - lettere D. ed E. dell'allegato III

D Normativa tecnica

D1 Requisiti igienico sanitari

DM della Sanità del 5 luglio 1975

RD n. 1265/1934 art. 218 e 344

LR n.11/1998 art. 2

DLGS n.81/2008 art.63, art.65 all. IV e All. XIII

D2 Sicurezza statica e normativa antisismica

Ordinanza PCM n. 3274/2003 – All.1 recepito DGR n. 1435/2003

DM delle infrastrutture 14 gennaio 2008

Circolare del Ministero delle infrastrutture n. 617/2009

DPR n. 380/2001 p.II, C. IV

LR 19/2008

DGR n.1373/2011

DGR n.1126/2011

DGR n.2272/2016

DGR n.1661/2009

DGR n.1879/2011

DM lavori pubblici 15 maggio 1985

D3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

DPR n.380/2001 art. 53, art 58, art 59, art 60 e parte II, Capo II artt. da 64-76

D4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico

DPR n. 380/2001 parte II, C. III

L n.104/1992 art.24

L n.41/1986

DM Lavori Pubblici n. 236/1986

DPR n. 503/1996

Circolare M. Interno n. 4/2002

D5 Sicurezza degli impianti e prevenzione delle cadute dall'alto

DM Sviluppo Economico n.37/2008

DPR n.162/1999

DLGS n.152/2006 P.V, T.I e T.II

LR n.2/2009 art.6

DGR n.699/2015

D6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni

DPR n.151/2011

DM dell'Interno 7 agosto 2012

DL n.139/2006

DM dell'Interno 16 maggio 1987

DM dell'Interno 10 maggio 1998

DM dell'Interno 22 febbraio 2006

DM dell'Interno 18 settembre 2002

DM dell'Interno 15 settembre 2005

DLGS n.81/2008

DM dell'Interno 16 marzo 2012

D7 Demolizione e rimozione amianto

DLGS n.81/2008

DLGS n.257/2006

Nota Regionale n.149800 del 20/06/2013 All. I

DGR .n 1696/2012

DGR .n 2580/1996 (D.Ass. R. 12155/1.2 del 11/12/1996)

D8 Requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici

LR n.26/2004

D Assemblea Legislativa n.156/2008 p.1,3,4 e all.1,2,3,4,5,13,15

DGR 967/2015

DGR 1275/2015

DGR 304/2016

D9 Isolamento acustico attivo e passivo degli edifici

D9.1 Inquinamento acustico

DPCM 1 marzo 1991

L 447/1995

DPCM 17 novembre 1997 Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore

DPR n.227/2011

L 122/2010 art 4

LR n.15/2001

DGR n. 673/2004

DGR n. 45/2002 p. 3 direttiva cantieri

D9.2 requisiti acustici passivi degli edifici

DPCM 5 dicembre 1997.

D10 produzione di materiale di scavo

DL n.69/2013

L n. 98/2013 art. 41 e 41bis

DLGS n.152/2006 art.184 bis c.2 bis, art. 185 c.1 l. c), art. 186,art. 266 c.7.

DM ambiente n.161/2012

D11 tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)

DLGS n.152/2006 p.3 sez.II

DGR n.1053/2003

DGR n.286/2005

DGR n.1860/2006

D12 prevenzione inquinamento luminoso

LR n.19/2003

DGR n. 1732/2015

E Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti

E1 Strutture commerciali

LR n.14/1999

DCR n. 1253/1999 modificata dalla DCR n.344/2002 e dalla DCR 653/2005 e dalla DAL n.155/2008

DCR n. 1410/2000

DGR n.1705/2000 modificata dalla DGR n. 480/2003 e dalla DGR n. 2198/2005

E2 Strutture ricettive

LR n.16/2004

LR n. 28/1990

DGR n. 916/2007 modificata dalla DGR n. 1515/2012

DGR n. 2150/2004 modificata dalla DGR n. 803/2007

DGR n. 2149/2004

E3 Strutture per l'agriturismo

L n.96/2006 art.5

LR n.4/2009

DGR n.987/2011

E4 Impianti di distribuzione carburanti

DCR n.355/2002 modificata dalla DAL n.208/2009

E5 Sale cinematografiche

LR n.12/2006

DAL n. 71/2012

E6 Servizi educativi

DM lavori pubblici 18 dicembre 1975

LR n.1/2000

DAL n.85/2012

Circolare Ministero LLPP n. 3150/1967

E7 Associazione di promozione sociale e organizzazioni di volontariato

LR n.34/2002 art 16

LR n.12/2005 art. 11

E8 Locali per la produzione e la vendita di sostanze alimentari e bevande

DLGS n.193/2007

DPR n. 327/1980 art.28, art. 30

LR n. 14/2003 art. 8 c.5 e c. 6

Reg. (CE) n. 852/2004 29/04/2004 GU.U.E: 226/3 del 25 giugno 2004

DGR n. 970/2007 del. Applicativo del Reg (CE) 853/2004

Determina del dir. Servizio veterinario e igiene degli alimenti (RER). n. 9746/2007

E9 Impianti sportivi

DM dell'interno 18 marzo 1996 modificato dal DM 6 giugno 2005

Del. C. Naz Coni n.1379/2008

Del Conf. Stato regioni n. 1605/2003

LR n.8/2017

E10 Strutture Termali

DGR n. 218/2005

E11 Strutture Sanitarie

DLGS n.502/1992 art. 8 bis e art. 8 ter

DPR 14 gennaio 1997

LR n. 34/1998 art.18

DGR n. 555/2000

DGR n. 327/2004

DGR n. 1099/2004

DGR n 2520/2004

DGR n.26/2005

Det. Responsabile servizio sanità RER n. 1426/2005

DGR n.1156/2008

E12 Strutture Veterinarie

DGR n. 1548/2005

E13 Sala gioco e sale scommesse

LR n.5/2013 Art.6 da c.3 bis a c. 3 quinquies

LR n.18/2016 art. 18 e art 48 c.5

DGR n.831/2017

TITOLO IV MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA

Art. 88 - Modulistica edilizia

1. La Modulistica edilizia di riferimento è quella predisposta nell'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017, a cui si rimanda.

2. Per comodità si riporta di seguito l'elenco dei documenti presenti nell'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR n.922/2017:

MODULO 1- Presentazione o richiesta di titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva;

MODULO 2- Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza;

MODULO 3- Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità;

MODULO 4- Relazione tecnica di asseverazione della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità;

MODULO 5- Comunicazione fine lavori per opere soggette a CILA;

MODULO 6- Comunicazione opere temporanee o stagionali;

MODULO 7- Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano;

ALLEGATO - Altri dati di localizzazione;

ALLEGATO - Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese;

ALLEGATO - Asseverazioni di altri tecnici;

ALLEGATO - Dati geometrici di altri immobili.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 89 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico per l'Edilizia e della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

- 1 I compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) sono definiti all'art. 4 della LR 15/2013 e s.m.i..
- 2 Le modalità di acquisizione della documentazione essenziale da parte del SUE sono definite all'art. 4bis della LR 15/2013.
- 3 La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (indicata, nel presente Regolamento, con sigla CQ) è istituita in conformità all'art. 6 della L n. 15/2013 e s.m.i., ed esprime il proprio parere nei casi ivi previsti nonché per i procedimenti sanzionatori e per quelli indicati dalla disciplina sulla vigilanza e controllo dell'attività edilizia (DPR n. 380/2001 e s.m.i., LR n. 23/2004 e s.m.i.). La QC sostituisce la Commissione Edilizia nel caso di pareri riferiti a pratiche di condono e provvede altresì alla verifica della sussistenza del danno ambientale ed alla graduazione delle sanzioni accessorie per abusi realizzati su beni o aree tutelate. L'approvazione di strumenti urbanistici non prevede l'acquisizione del parere della CQ.
4. Il Responsabile dello SUE può acquisire il parere della CQ, anche su proposta del richiedente l'intervento, per altri tipi di opere che riguardino immobili vincolati o tutelati, o per interventi che comportino valutazioni di ordine formale, architettonico o paesistico ambientale per meglio perseguire gli obiettivi di qualità, previa motivazione che dovrà risultare allegata all'istruttoria del progetto.
5. La CQ, all'inizio del suo mandato, può redigere un documento guida (Dichiarazione di indirizzi) sui criteri di riferimento per la valutazione dei progetti sottoposti al suo esame: detto documento viene trasmesso alla Giunta Comunale per la presa d'atto e reso pubblico. Qualora le commissioni che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.
6. Le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo SUE che non risultano, anche in parte, conformi al parere della Commissione, debbono essere opportunamente motivate e comunicate al Sindaco ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della LR n. 15/2013 e s.m.i..
7. La CQ, quale unico organismo del Comune preposto alla materia riguardante la qualità architettonica ed edilizia da perseguire nel territorio comunale, costituisce elemento di riferimento ed indirizzo l'espressione dei pareri relativi alla qualità formale.
8. L'acquisizione del parere della CQ costituisce procedimento interno che ha avvio in contemporanea con l'esame istruttorio e l'acquisizione di altri eventuali pareri esterni.
9. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta da cinque componenti esterni all'Amministrazione Comunale, scelti in base al curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio, progettazione edilizia e urbanistica, tutela dei beni architettonici e culturali, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali. La CQ all'atto dell'insediamento, elegge tra i propri componenti il Presidente ed il Vicepresidente.
10. La Giunta comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza.
11. Le sedute della CQ non sono pubbliche. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti e organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione. Non possono altresì far parte della CQ i membri degli organi politico-istituzionali dell'Amministrazione, né partecipare alle riunioni se non come uditori.

12. La CQ resta in carica per tre anni, rinnovabili una sola volta: decorso tale termine, la Commissione resta comunque in carica, in regime di proroga, fino alla nomina della Commissione sostitutiva.

13. Segretario verbalizzante della CQ, senza diritto di voto, è un Istruttore Tecnico dello SUE, designato dal Presidente. L'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria tecnica e formale dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della CQ.

14. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CQ, la Giunta Comunale provvede alla relativa sostituzione, anche attingendo dalla graduatoria in essere.

15. La CQ si riunisce su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna riunione. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Segretario.

16. Le riunioni della CQ sono valide, in prima convocazione, se intervengono 5 componenti compreso il Presidente; in seconda convocazione, da fissare a non meno di un'ora dalla prima, le sedute sono valide se intervengono 3 membri compreso il Presidente o il Vicepresidente. Il Presidente può derogare sul calendario delle sedute per motivate ragioni.

17. L'ordine del giorno della riunione contiene l'elenco delle pratiche da sottoporre alla CQ, trasmesse dal responsabile del procedimento, i riferimenti di protocollo ed in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare. Il predetto ordine del giorno è redatto a cura del Segretario della CQ tenendo conto dell'ordine cronologico di arrivo delle pratiche presso la Segreteria della CQ, e affisso preventivamente in apposita bacheca per la visione al pubblico. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti.

18. La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine del giorno:

- a) parere favorevole, motivato, se necessario;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato;
- c) parere sospensivo per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati presentati o per richiesta di elaborati integrativi contenenti le modifiche progettuali atte a consentire una valutazione positiva del progetto a seguito di rielaborazione;
- d) parere contrario, motivato.

La CQ, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, nelle seguenti forme:

- a) convocazione o audizione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) svolgimento di un sopralluogo.

19. È valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione. Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.

20. Quando la CQ è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistica/ambientale a norma del D.Lgs n. 42/2004, deve motivarli in merito alla compatibilità con il vincolo ed al corretto inserimento nel contesto ambientale.

21. La CQ non può rinviare per più di una volta l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte; in ogni caso essa dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata.

22. La CQ è chiamata ad esprimersi sui progetti indipendentemente dal titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento, secondo l'iter e nei termini previsti dalle norme vigenti.

23. I componenti della CQ non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto sul progetto costituisce per i componenti la CQ motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima.

24. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della CQ sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.

25. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. È altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto o presentato il titolo abilitativo o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

26. Delle adunanze della CQ. viene redatto un apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario, e da almeno due componenti eletti.
27. I verbali delle adunanze devono indicare i pareri espressi, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti.
28. I verbali delle adunanze sono custoditi a cura del Segretario della CQ e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.
29. Ai componenti la CQ è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.

Art. 90 - Modalità di gestione delle pratiche edilizie

1. Le procedure e l'acquisizione di documentazione inerente titoli abilitativi edilizi relativi ad attività economiche, sono svolte per via telematica, ai sensi della Legge n. 133/2008, del DPR n. 160/2010 e della LR n. 4/2010. È fatto obbligo di utilizzare la piattaforma regionale (SUAPER) per la predisposizione, la compilazione e l'invio on-line della documentazione relativa a detti titoli.
2. Le comunicazioni inerenti l'edilizia produttiva o l'esercizio d'impresa devono avvenire in modalità telematica firmate digitalmente.

Art. 91 – SUAP e modalità di coordinamento con il SUE

1. Le competenze ed i compiti dello Sportello Unico per le Attività Produttive sono definite dalla specifica disciplina normativa vigente in materia, con particolare riferimento all'art. 5 LR n. 15/2013 e s.m.i.
2. Le modalità di coordinamento del SUE con il SUAP sono definite al comma 5 dell'art. 5 della LR 15/2013.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 92 - Pubblicità e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. La visione dei documenti è regolamentata da apposito Regolamento Comunale e dalla legislazione vigente in materia, a cui si rimanda.
2. La richiesta di riesame dei titoli abilitativi è disciplinata dall'art. 27 della LR 15/2013 e s.m.i., nonché dai commi successivi del presente articolo.
3. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della SCIA o del PdC (proprietà, progettista, Dir. Lavori, ecc.), qualora diversi dal richiedente; dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 7 e seguenti della L. 241/90.
4. L'Amministrazione può disporre l'annullamento del titolo abilitativo, illegittimo ai sensi dell'art. 21-octies della L. n. 241/1990 e s.m.i., secondo i disposti di cui all'art. 21-nonies della medesima legge.
5. Il procedimento deve essere concluso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.
6. L'esercizio del diritto di accesso relativo ai procedimenti telematici avviene da parte dell'Amministrazione tramite l'esibizione del documento informatico.

Art. 93 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti il conseguimento del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo riguardante l'immobile, o ancora, in assenza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale di primo impianto o sulla base di qualsiasi documentazione probante.

2. La conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.

3. Al procedimento abilitativo non sarà dato corso e la pratica verrà archiviata qualora sia riscontrata l'abusività pregressa dell'immobile, rispetto al quale l'intervento progettato sia funzionale, qualora lo stesso non sia stato regolarmente sanato.

Art. 94 - Certificato di destinazione urbanistica

1 Il Certificato di destinazione urbanistica è definito ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 30 del DPR 380/2001.

Art. 95 - Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire, a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari, consenso che potrà essere dichiarato anche tramite presentazione di atto sostitutivo di notorietà;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L n.11/71 e L n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs 19 ottobre 1944 n.279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- l) Il soggetto utilizzatore dell'immobile in base a un contratto di leasing, nei limiti e con le modalità previste dal contratto o da apposito accordo con il proprietario;
- m) il possessore dell'immobile ai sensi dell'art. 53, D.Lgs n. 163 del 12.6.2006 (Codice dei contratti), autorizzato espressamente con apposito contratto dal proprietario del bene.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale e solo per progetti attinenti le parti comuni;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure da atto notarile. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

4. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.
5. Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità e gli estremi del titolo, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.
6. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda è presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo, o deve essere presentato l'assenso formale da parte degli altri comproprietari.
7. Le domande che non corrispondano a quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

Art. 96 - Proroga dei titoli abilitativi

1. Le modalità di proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori della SCIA sono indicate all'art. 16 comma 2 della LR 15/2013 e s.m.i.
2. Le modalità di proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori del Permesso di Costruire sono indicate all'art. 19 comma 3 della LR 15/2013 e s.m.i.

Art. 97 - Trasferibilità del titolo abilitativo e diritto dei terzi

1. I titoli abilitativi e delle CILA non comportano limitazioni dei diritti dei terzi e sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. A tale scopo questi ultimi dovranno comunicare al SUE la modifica dell'intestazione allegando la fotocopia del titolo di proprietà o autocertificazione sostitutiva. Nel caso di Permesso di Costruire l'istanza deve essere presentata in bollo e il Comune rilascia attestato della voltura.
2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.
3. Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati e comunque se sono scaduti i termini di validità dello stesso.
4. I mutamenti nella titolarità del bene intervenuti prima del rilascio del titolo edilizio devono essere comunicati tempestivamente perché il titolo stesso possa essere correttamente rilasciato.

Art. 98 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, anche per effetti di cui alla LR n.19/1982 e s.m.i., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco, il Dirigente o il Responsabile dello SUE, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
5. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
 - le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40);
 - l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie e di altezza, secondo la normativa vigente;
 - l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;

- l'alloggio non disponga di acqua potabile;
- l'alloggio non disponga di servizi igienici;
- l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- l'edificio evidenzii carenze di manutenzione della rete fognaria interna ed esterna;
- gli impianti, di cui all'art. 1 del DM 22/1/2008 n. 37, non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
- le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

6. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.

7. Qualora, all'atto della verifica, l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

8. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:

- la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
- il possesso dei requisiti di salubrità;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile;
- il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.

9. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

10. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RE, l'ordinanza di cui al comma 4 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

11. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs 22/97 e DM 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente o il Responsabile dello SUE ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

12. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 99 – Disposizioni in merito al Contributo di Costruzione e all'oblazione in caso di accertamento di conformità

1. Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario e di classe, la definizione dei costi di monetizzazione, gli adeguamenti ad atti legislativi, ed ogni ulteriore eventuale specificazione riguardante il contributo di costruzione sono demandati agli atti specifici dell'Amministrazione Comunale.

2. I criteri e le modalità per il calcolo del contributo di costruzione sono riportati nella delibera consiliare n. 34 del 17.09.2019 di adeguamento alla DAL 186 del 20.12.2018 recante la nuova disciplina regionale in materia di contributo di costruzione.

3. Le superfici e il corrispondente contributo di costruzione devono essere determinati utilizzando l'apposita modulistica. I moduli relativi devono essere compilati in ogni loro parte e sottoscritti dal tecnico abilitato, il quale assume con ciò ogni responsabilità di quanto ivi dichiarato.

4. Al momento della presentazione del titolo abilitativo per intervento diretto che preveda anche la realizzazione di opere di urbanizzazione (infrastrutture e/o attrezzature territoriali), i richiedenti devono

depositare insieme al progetto relativo alle opere un atto unilaterale d'obbligo dove sono descritte le opere, sono precisati i tempi per l'esecuzione delle stesse entro i termini di validità del titolo abilitativo e le relative garanzie finanziarie a prima richiesta, di importo pari alle opere da realizzare. Il collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'atto pubblico di cessione gratuita delle aree costituiscono documentazione necessaria al perfezionamento del procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'art. 23 della LR 15/2013.

5. Le garanzie fideiussorie a prima richiesta, di cui sopra, saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota del costo di costruzione dovuto e l'ulteriore 20% è la quota parte per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione. Le fidejussioni devono essere a tempo indeterminato o automaticamente rinnovabili e lo svincolo avviene mediante comunicazione scritta del Comune.

6. Resta esclusa dagli oneri di urbanizzazione la quota relativa al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento. Questo collegamento dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici dei servizi pubblici di somministrazione.

7. Per le variazioni essenziali, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero: le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dal nuovo importo determinato. Qualora la variazione essenziale sia riferita a una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute per il titolo originario.

8. In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa. Qualora i costi a carico dell'Amministrazione per l'attivazione delle procedure siano superiori o uguali agli importi dovuti, non si procede alla riscossione stessa.

9. Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lo SUE, a seguito di formale richiesta dell'interessato, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali; nel caso di SCIA, se si accerta un versamento del contributo di costruzione in misura eccedente a quello effettivamente dovuto, lo SUE provvederà alla quantificazione della somma da restituire. Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello SUE.

10. Entro il termine fissato per il ritiro del PdC o entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio corrisposto a seguito della presentazione della SCIA onerosa, se si accertano errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in senso positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

11. A qualunque intervento abusivo per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata nessuna riduzione sulla quota degli oneri di urbanizzazione, né sulla quota del costo di costruzione.

12. Non è ammesso il convenzionamento, ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR 15/2013, degli immobili sui quali venga commesso un abuso edilizio riconducibile ai casi di opere eseguite in assenza di titolo, in difformità dal titolo per variazioni essenziali o in difformità totale. Qualora l'abuso venga commesso su un immobile convenzionato nel corso dell'intervento, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell'accertamento dell'abuso edilizio. La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati qualora, entro il termine di attestazione del certificato di conformità edilizia e agibilità, vengano accertati gli abusi.

13. I titoli abilitativi in sanatoria sono subordinati al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art.17 della LR 23/2004. Nel caso di intervento realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte difforme.

14. In caso di determinazione dell'importo dell'oblazione da parte della Commissione Provinciale Abusi edilizi ed Espropri, qualora quest'ultima preveda un importo superiore a 6.500,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5000,00 Euro. Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X$$

Dove:

A = € 6.500,00

B = € 5.000,00

C = incremento di valore determinato dalla Commissione

X = importo sanzione

15. Nel caso di accertamento di conformità di opere rientranti nella casistica c) comma 3 dell'art.17 della L.R.23/04, è consentita, ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia, la presentazione di idonea polizza fideiussoria pari all'importo massimo della sanzione (euro 5.000), in attesa della determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R.23/04; all'atto della valutazione dell'aumento del valore dell'immobile effettuato dalla Commissione Provinciale, lo Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad avviare la procedura di escussione della fideiussione in misura pari all'effettivo importo dovuto a titolo di oblazione.

16. Le sanzioni amministrative pecuniarie, in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali", sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale del 29.12.2001. La relativa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di natura edilizia come sopra disciplinata.

17. Qualora la sanzione da applicare alla richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R.23/04 non sia determinabile utilizzando i parametri della SC, o della STER, oppure della SU, il Responsabile del procedimento potrà eventualmente richiedere apposito computo metrico estimativo delle opere abusivamente realizzate, asseverato da professionista abilitato. I prezzi unitari delle singole opere dovranno essere desunti dall'elenco edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Modena.

Art. 100 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) è redatta nel rispetto delle disposizioni contenute nella LR n. 15/2001 e nella DGR n. 673/2004, a cui si rimanda, e deve essere allegata al progetto per interventi edilizi di Nuova Costruzione, compreso l'ampliamento, qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- a) servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici e servizi di istruzione superiore e universitaria;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) residenza (usi U1 e U32), qualora ubicata in prossimità delle infrastrutture, impianti o edifici per i quali è necessario redigere la documentazione di previsione di impatto acustico.

2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica a cui si rimanda.

Art. 101 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)

1. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico è redatta secondo le disposizioni contenute nella LR n. 15/2001 e nella DGR n. 673/2004, a cui si rimanda, e deve essere allegata alle domande per il rilascio di:

- a) permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- b) altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui alla precedente lettera a);
- c) qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

2. La DPIA deve essere predisposta nei casi previsti dalla DGR n. 673/2004.

Art. 102 - Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente

1. Le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente indicate nella Tabella contenuta nella DGR n. 193 del 17/02/2014, sono assoggettate alle disposizioni di carattere procedimentale contenute nella delibera medesima relativamente all'assunzione di valutazioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 103 - Pareri preventivi

1. La richiesta di valutazione preventiva per interventi soggetti a SCIA o a Permesso di Costruire è disciplinata dall'art. 21, LR 15/2013 e s.m.i.

2. La relazione, deve contenere i principali parametri progettuali ed è generalmente corredata da un progetto di massima costituito dagli elaborati specificati nell'Appendice 3 del RE.
3. Nel caso di immobili ricadenti in ambiti o sub ambiti a diverso regime normativo, la valutazione preventiva è rilasciata con atto unico nel quale sono specificate le indicazioni per le singole norme d'ambito.
4. La richiesta di valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento, con apposita delibera.
5. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo a ottenere titolo edilizio il parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica; le documentazioni da allegarsi non corrispondono a quelle da presentarsi per una richiesta edilizia, ma certamente devono permettere ai componenti della commissione di avere a disposizione tutti gli elementi utili ai fini della considerazione dello stato di fatto (comprese le foto) e di progetto, nonché dell'inserimento nel contesto urbano per permettere una valutazione di merito.
6. Il parere preventivo può essere richiesto nei casi in cui sia necessario il parere della CQ e qualora l'opera edilizia-urbanistica assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza, la localizzazione, la rilevanza e nei casi di immobili aventi particolare pregio e valore architettonico-paesaggistico-ambientale.
7. La Commissione si esprime entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza e può eventualmente fornire indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
8. Se gli elaborati prodotti sono uguali a quelli presentati successivamente per la richiesta di titolo abilitativo edilizio e il parere è positivo, la pratica non dovrà ritornare in commissione per un nuovo parere.
9. La richiesta di parere preventivo è subordinato al pagamento di una somma per spese istruttorie determinata dal Comune con apposita delibera.

Art. 104 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative.
3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 267/2000, non è richiesto il titolo edilizio per l'immediata rimozione delle condizioni di pericolo, fatta salva la necessità di presentare la documentazione per il conseguimento del titolo edilizio entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza.
4. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'art. 4 della LR 23/2004:
 - a) non occorre per le varianti minori in corso d'opera;
 - b) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'art. 7, comma 2, della legge n. 241 del 1990 e s.m.i.;
 - c) può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.

Art. 105 - Strutture per uso temporaneo

1. L'installazione di strutture per uso temporaneo viene autorizzata dallo Sportello Unico unicamente per l'uso connesso al trasferimento temporaneo di una attività.

2. La durata dell'autorizzazione non potrà eccedere il periodo di appalto pubblico o di validità del titolo edilizio ed eventualmente potrà essere prorogata solo per comprovate e documentate esigenze legate all'ultimazione dell'attività alla base del primo rilascio. Se il terreno non è di proprietà del richiedente dovrà essere documentato il contratto di locazione/affitto con espresso consenso a installazioni provvisorie.
3. Le strutture dovranno essere eseguite con manufatti leggeri, anche prefabbricati, e con caratteristiche idonee qualora sia prevista la permanenza di persone, nel rispetto di norme, leggi e regolamenti riferibili alle strutture permanenti: perciò alla richiesta di rilascio di autorizzazione dovrà essere allegata documentazione illustrativa delle strutture, dei progetti di opere di urbanizzazione primaria, allacci alle reti dei servizi acqua, gas, scarichi, dei collegamenti alla viabilità esistente, del rispetto dei limiti di impatto ambientale (rumore, polveri, scarichi di acque, emissioni in atmosfera, produzione di rifiuti), dei pareri AUSL e ARPA.
4. La superficie destinata a trasferimento provvisorio di attività deve essere congruente con la superficie della sede originaria oggetto dei lavori autorizzati.
5. In ogni caso è richiesto l'impegno al ripristino dei luoghi o alla sistemazione secondo il progetto approvato dalla Amministrazione, corredato da fideiussione a garanzia; la fidejussione dovrà essere commisurata all'entità delle opere di ripristino necessarie e l'importo dovrà essere aumentato del 10% per ogni anno di durata.

Art. 106 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.
2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.
3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, o altri soggetti aventi causa.
4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.
5. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.
6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.
7. Lo Sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

Capo III – Strumenti urbanistici attuativi e piani di settore

Art. 107 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata

1. Verificate le condizioni di cui ai commi precedenti l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
2. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi delle norme vigenti.
3. Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento verifica:
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - c) che la proposta di Piano sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti sovraordinati;

d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui all'Appendice 3 del RE.

In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti, il Responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

4. Il responsabile del procedimento, nell'ambito dell'istruttoria, acquisisce inoltre i pareri degli altri servizi competenti al fine di valutare:

a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;

b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

5. Il Comune, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990, prima dell'invio in Provincia del piano adottato.

6. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

7. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, o dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento comunica agli interessati:

- l'atto di autorizzazione al deposito del Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- oppure il preavviso di diniego da sottoporre alla deliberazione dell'Organo competente.

Art. 108 – Piano di investimento in azienda agricola (PIA)

1. A seguito della presentazione della domanda, il SUAP comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

2. Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.

3. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:

- a formulare il parere di compatibilità urbanistico-edilizia eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni;
- ad acquisire il parere da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, qualora previsto;
- ad inoltrare gli atti al Servizio competente per l'istruttoria tecnico-agronomica;
- oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

4. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

5. Il PIA è approvato con determina dirigenziale: nell'atto di approvazione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. L'efficacia del titolo abilitativo connesso agli interventi previsti nel PIA è subordinata alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 19, DPR n. 380/2001 e s.m.i.

6. Eventuali costi relativi all'istruttoria tecnico-agronomica sono posti a carico del richiedente l'approvazione del PIA.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 109 - Comunicazioni di inizio lavori.

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare anticipatamente, su apposita modulistica regionale, al Dirigente o al Responsabile dello SUE la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, consegna a mano, o in modalità telematica firmata digitalmente.
2. Alla comunicazione devono essere allegati i documenti o le dichiarazioni sostitutive rese dal committente in merito alla positiva verifica degli adempimenti relativi all'impresa esecutrice, a quelli in materia di documentazione antimafia, nonché alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
3. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata su apposita modulistica regionale.
4. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.
5. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).
6. Nel caso sia espressamente richiesto nel permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori, il titolare deve presentare al Responsabile del SUE richiesta di visita di controllo, per le verifiche del tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli uffici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio dei lavori verrà comunicata alla Polizia Municipale per i provvedimenti sanzionatori, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.
7. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve prendere accordi, prima dell'inizio dei lavori, con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che esercitano quei servizi affinché prendano gli opportuni provvedimenti.

Art. 110 - Comunicazioni di fine lavori

1. La comunicazione di fine lavori delle opere di cui agli artt. 7 comma 4, 13 e 17 della LR n. 15/2013 e s.m.i., è trasmessa allo Sportello unico mediante la specifica modulistica regionale.

Art. 111 - Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del titolo edilizio abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve, prima dell'inizio dei lavori, richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione amministrativa allegando la planimetria dell'area.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia; essa è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza;
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo edilizio abilitativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi pubblici, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.
5. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 112 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. In merito alle prescrizioni relative all'esecuzione dei lavori si rimanda al testo unico dell'edilizia, alle disposizioni dell'art. 11 della LR 15/2013 oltre che alle norme di cui alla Parte Seconda Titolo III del presente Regolamento.

Art. 113 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori all'interno del cantiere e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini, nonché garantire le condizioni di sicurezza di cui al D.Lgs n. 81/2008. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.

5. Nel caso di occupazione di suolo pubblico, il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti.

6. Nelle operazioni di demolizione deve essere evitato il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di fabbricati prospicienti aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

7. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

8. Il permesso di costruire e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione comunale, nonché quando dovuto da altri soggetti pubblici e privati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche. In caso di SCIA, in cantiere devono essere conservati la copia dell'asseverazione, i relativi disegni, nonché la copia di tutta la documentazione tecnica e amministrativa allegata alla segnalazione stessa.

Art. 114 - Cartelli di cantiere

1. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi dell'atto abilitante;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- del nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- degli estremi di deposito oppure di autorizzazione della pratica sismica;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere;
- del nominativo del responsabile della sicurezza;
- del nominativo del progettista dell'impianto o degli impianti;
- dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti;

e quant'altro eventualmente indicato da specifiche Leggi o normative di riferimento quali ad esempio:

- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 D.Lgs n. 81/2008;
- estremi dell'autorizzazione paesaggistica;
- estremi del nulla-osta della Soprintendenza;

- estremi dell'autorizzazione all'esenzione temporanea allo svincolo idrogeologico.

2. La tabella deve essere esposta sulla porzione di cantiere prospettante area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.

3. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco, il Dirigente o il Responsabile dello SUE, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

Art. 115 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Durante le demolizioni dei fabbricati, si dovranno adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento delle polveri.

2. Nel caso di demolizioni parziali, dovranno essere adottate tutte le precauzioni per salvaguardare l'incolumità degli eventuali occupanti.

3. Dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati i pozzi neri, i pozzetti, le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

4. È vietato il deposito nel cortile delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di pertinenza del fabbricato oggetto dei lavori, di terreni e materiali di rifiuto provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie. A demolizione ultimata i materiali di rifiuto dovranno essere smaltiti nei modi previsti dalla normativa vigente.

5. Le aree risultanti dalla demolizione di fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

6. Nei casi di demolizione di fabbricati che abbiano ospitato attività produttive, qualora sia accertata la presenza di materiale di rifiuto sopra o sotto il piano di campagna, l'intervento di demolizione comporta l'esecuzione dei relativi interventi di bonifica ambientale.

7. Qualora il fabbricato, o parti di esso, fosse costituito di materiale contenente amianto, sia in matrice compatta che friabile, l'impresa esecutrice, in possesso dei requisiti di cui all'art. 212 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., deve presentare al Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro della AUSL un piano di lavoro, redatto ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i., almeno 30 giorni prima l'inizio dei lavori. Se entro tale termine l'AUSL non avrà formulato motivata richiesta di integrazione o di modifica del piano, i lavori potranno essere eseguiti.

8. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni allo Sportello Unico.

Art. 116 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Alle misure previste dal titolo abilitativo si applicano le tolleranze previste dall'art. 19bis della LR n. 23/2004 e s.m.i.

2. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, la stessa verrà ricavata graficamente nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 117 - Sicurezza e controllo nei cantieri

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.

Art. 118 - Ritrovamenti archeologici durante l'esecuzione dei lavori

1. Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Il responsabile del cantiere darà immediata comunicazione di detti ritrovamenti al direttore dei lavori nonché allo SUE ed alla competente Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs n. 42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 119 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo,

- 1 I requisiti prestazionali degli edifici devono rispettare le norme di cui all'allegato III dell'Atto di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia di edilizia DGR 922/2017.
- 2 I requisiti prestazionali degli edifici devono rispettare altresì le norme di cui all'Appendice 3 del presente RE.
3. I progetti che prevedano riutilizzo di terre e rocce da scavo devono rispettare i requisiti previsti dall'art. 186 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.. Qualora se ne ravveda la necessità, i progetti che non siano sottoposti a valutazione di impatto ambientale possono essere sottoposti a verifica da parte di ARPA.
4. Gli interventi di nuova urbanizzazione e di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni e gli indirizzi progettuali in materia di risparmio energetico di cui all'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156/2008 e s.m.i., al Titolo 16 "Sostenibilità energetica degli insediamenti" delle Norme di Attuazione del PTCP, nonché quelle contenute nel presente RUE e, in generale, le norme vigenti in materia.
5. Nel territorio rurale, quando si configurino interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia è consigliata, per motivazioni di carattere ecologico, l'installazione di apposite strutture per il riparo dei chiotteri (pipistrelli) e di nidi artificiali per rondini, rondoni e balestrucci.

Art. 120 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.

1. Al fine di perseguire l'obiettivo di incentivare gli interventi volti ad accrescere la sicurezza strutturale dei fabbricati, nonché a realizzare il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e degli impianti energetici, sono previste forme di premialità progressiva negli interventi edilizi da attuarsi sugli immobili edificati secondo le disposizioni della normativa previgente all'entrata in vigore della Normativa Tecnica di cui al DM Infrastrutture e Trasporti del 17/01/2018.
2. La premialità riguarda in particolare gli ambiti AC e APS.i ed è disciplinata rispettivamente agli artt. 15 e 24 del Regolamento Urbanistico, a cui si rimanda.

Art. 121 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei requisiti di cui all'Allegato 1 (Requisiti tecnici delle opere edilizie) al presente Regolamento.

Art. 122 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

- 1 Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della DGR n. 699 del 15/06/2015 "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della LR 2 marzo 2009, n. 2.

Art. 123 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In merito all'insediamento di sale da gioco come definite dalla LR n. 5 del 04/07/2013 "Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate" si rimanda alle Norme di cui all'allegato III della DGR 922/2017 lettera E, nonché allo specifico "Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito" approvato dal Consiglio Comunale il 18/12/2017 con delibera n. 72.

Art. 124 - Prescrizioni per la dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni allo Sportello Unico.

2. Il Responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere:

- opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
- lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i..

3. Nell'ambito delle procedure che comportano modifiche di attribuzione urbanistica d'ambito o variazioni di destinazione d'uso di immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 1-5 alla Parte IV del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., in materia di bonifica di siti inquinati.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**Art. 125 - Strade**

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del Codice della Strada DLgs. 30 aprile 1992 n. 285 art. 2.

2. La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta Comunale con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto.

3. Le indicazioni del RUE relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale; è in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

4. Nella progettazione delle nuove strade, come per l'adeguamento di quelle esistenti, si dovrà rispettare quanto previsto nel DM n. 6792 del 5/11/2001 e s.m.i. "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" e nel DM 19/4/2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*". Ad integrazione della normativa citata, dovrà essere applicato quanto previsto dal DM n. 557 del 30/11/1999 "*Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*" di cui all'art. 126 del presente regolamento.

5. La distanza dalle strade è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

6. In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia e/o di prescrizioni specifiche dettate dalle norme di ambito, i valori da rispettare sono quelli previsti nelle disposizioni normative elencate al punto B2 dell'Allegato III della DGR 922/2017.

7. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non

siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

Art. 126 – Percorsi pedonali, ciclopedonali e piste ciclabili

1. Nelle planimetrie degli strumenti urbanistici comunali sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati sulla base di specifici progetti.
2. Nella progettazione delle nuove piste ciclabili, come per l'adeguamento di quelle esistenti, si dovrà rispettare quanto previsto nel DM n. 6792 del 5/11/2001 e s.m.i. "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" e nel DM 19/4/2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*" e, dovrà essere applicato quanto previsto dal DM n. 557 del 30/11/1999 "*Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*".
3. Negli attraversamenti carrabili dei percorsi ciclabili e pedonali, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica di questi ultimi, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e i percorsi medesimi. Nei casi di attraversamenti carrabili di piste ciclabili o ciclopedonali, inoltre, si dovranno indicare tali attraversamenti mediante appositi segnali.

Art. 127 - Aree per parcheggio

1. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni accessibili al pubblico, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.
2. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi pubblici sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono. Tutte le aree e le opere relative ai parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità vanno cedute gratuitamente al Comune, salvo quanto successivamente disposto.
3. I parcheggi pubblici vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni e in stretto rapporto con la viabilità. La cessione di tali parcheggi non determina l'applicazione delle distanze di cui all'art. 163; ne è ammessa la monetizzazione nei soli casi consentiti dal Regolamento Urbanistico, art. 56
4. Nell'ambito delle convenzioni inerenti i PUA o i Permessi di Costruire convenzionati, la gestione e manutenzione dei parcheggi pubblici può essere attribuita a soggetti privati. Analogamente si può procedere negli interventi diretti o tramite apposite condizioni da inserire nel titolo abilitativo, o regolamentando tale modalità con convenzione o atti unilaterali d'obbligo.
5. Nel territorio rurale la dotazione obbligatoria di parcheggi pubblici può essere reperita anche nelle fasce di rispetto stradale. Non è prevista la cessione gratuita al Comune di questi parcheggi, ma essi dovranno essere gravati da servitù di uso pubblico, da istituire con apposito atto trascritto e registrato e la manutenzione resterà a carico dei proprietari.
6. I parcheggi pertinenziali di uso pubblico sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza, quali ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di attività direzionale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC o in specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.
7. I parcheggi per autovetture, come definiti all'art. 3 del Codice della strada, richiesti dal presente Regolamento devono avere posti auto di dimensioni non inferiori a:
 - 5,00 x 2,50 se i parcheggi sono "a pettine" (perpendicolari all'asse della carreggiata);
 - 5,00 x 2,30 se i parcheggi sono a "liscia di pesce" (inclinati con angoli di 30°, 45° e 60° rispetto all'asse della carreggiata);
 - 5,50 x 2,00 se i parcheggi sono in "linea" (paralleli all'asse della carreggiata);
 - 5,00 x 3,20 per i parcheggi riservati alle persone disabili.

8. La capacità dei parcheggi si calcola, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno, secondo il rapporto $S/N = 25$ dove:

S = superficie risultante dall'applicazione degli standard prescritti, espressa in mq;

N = numero posti auto.

9. Per ulteriori disposizioni di carattere urbanistico da applicare alla realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, si rimanda a quanto contenuto all'art. 52 del RU.

Art. 128 - Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. La realizzazione di passi carrai e rampe di qualunque tipo, quando prospicienti una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione, nel presente RUE, ovvero nel PSC, nel POC o nel PUA. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è comunque subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione stradale (relativa alle aree destinate al transito e sosta veicolare, nonché a quelle dedicate al transito dei soli pedoni e/o ciclisti).

3. Le autorizzazioni relative ai nuovi accessi carrabili in corrispondenza di strade urbane ed extra urbane potranno essere concesse solo qualora questi presentino dimensioni non inferiori a:

- metri 3,50 di larghezza, nel caso i posti auto pertinenziali all'interno del passo carraio siano minori/uguali a 15;
- metri 5,00 di larghezza, nel caso che i posti auto all'interno del passo carraio siano superiori a 15.

Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, purché debitamente motivate, in Ambiti Consolidati a condizione che i passi carrai non abbiano larghezza comunque inferiore a metri 2,50. Per ciascuna unità abitativa non è consentito più di un accesso carrabile prospiciente aree destinate alla viabilità pubblica per ogni 25 metri di confine privato. Per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a metri 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte degli uffici comunali competenti.

4. In territorio extraurbano gli accessi devono essere svasati nel tratto compreso fra il filo della pavimentazione stradale e la recinzione (max. metri 3,00) con invito a 45°; inoltre, dovranno essere pavimentati con materiale di qualità non inferiore a quello della strada stessa, svasi compresi.

5. Non è consentita l'apertura di accessi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti come dotazione territoriale. Gli accessi carrabili dovranno distare almeno 12 metri dalle intersezioni stradali.

6. I cancelli carrabili prospicienti strade urbane devono essere arretrati dalla sede stradale di almeno 5,00 metri. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare all'arretramento del cancello carrabile nei casi in cui l'immissione avvenga verso strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato. In questi casi è comunque necessario prevedere ed attivare sistemi di apertura automatizzata del cancello.

7. L'innesto del passo carrabile sulla carreggiata, laddove sia presente un percorso pedonale e/o ciclabile, dovrà essere raccordato anche con quest'ultimo, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

8. Per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate.

9. In presenza di rampe di accesso che immettono sulla sede stradale di qualunque tipo, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni o altre aree destinate alla circolazione di veicoli e pedoni, i passi carrai devono disporre di un tratto piano, o con pendenza non superiore al 5%, per una lunghezza di almeno 5,00 metri, misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito, così da consentire la fermata di un'autovettura in entrata o in uscita fuori dalla sede stradale. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita e sistemi di apertura automatica del cancello.

10. Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della circolazione. In

presenza di ostacoli alla visuale deve essere prevista l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscono una visuale adeguata.

11. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico.

12. Lo scolo delle acque meteoriche provenienti dall'area privata deve essere opportunamente convogliato nella rete fognaria privata onde evitare che defluisca sul piano viabile.

13. Anditi carrai e pedonali dovranno essere ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.

Art. 129 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Si rimanda al *"Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico per spazi di ristoro e somministrazione all'aperto (Regolamento dehors)"*, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 72/2017 e, per quanto di competenza, alla Normativa particolareggiata del Centro Storico.

Art. 130 – Recinzioni prospicienti aree pubbliche

1. Per gli interventi nel centro storico, nelle zone urbane assoggettate a vincolo paesaggistico-ambientale o, comunque, interessanti edifici che rivestano interesse storico monumentale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia, materiale ed altezza sono determinate dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'isolato.

2. Le recinzioni, di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolate da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada, nel presente Regolamento, ovvero nel PSC, nel POC, nel PUA. Le recinzioni quando interessino strade statali o provinciali sono autorizzate previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

3. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inserite nel circostante contesto ambientale nonché rispettare tutte le prescrizioni e le distanze previste dal confine stradale e dalle curve su cui prospettano, richieste dall'Ente preposto alla gestione della strada, al fine di non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. È fatto divieto dell'uso di filo spinato, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo.

4. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, in maniera tale da non impegnare nemmeno esiguamente le aree pubbliche e di uso pubblico; nella realizzazione di tali manufatti occorre inoltre evitare che si verifichino danneggiamenti agli esistenti servizi pubblici interrati e che possa essere preclusa o menomata la futura possibilità di installazione o di adeguamento dei medesimi servizi.

5. Al fine di mitigare gli impatti acustici è consentita, in prossimità di strade ad alto volume di traffico, la realizzazione di recinzioni costituite da barriere fonoassorbenti, che abbiano altezza non superiore a ml. 2,90. La richiesta dovrà essere corredata da apposita relazione atta ad attestare la necessità dell'opera, corredata da bozzetti che ne visualizzino l'impatto estetico. L'altezza va misurata dal piano del marciapiede, o, in mancanza di questo, dalla quota stradale all'elemento più alto della recinzione.

6. Nel territorio urbanizzato le recinzioni prospicienti strade pubbliche dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali preesistenti; non possono essere realizzate con paletti di supporto e rete metallica o con elementi prefabbricati in cemento, in particolare ad imitazione di elementi naturali. Le recinzioni possono essere realizzate con muretto di base e sovrastante cancellata, ovvero con muro a parete piena. In particolare le recinzioni metalliche dovranno essere provviste di muretto di base di altezza, preferibilmente non inferiore a 0,70 ml. Eventuali manufatti a copertura dell'accesso al lotto non devono sporgere su suolo pubblico. Le nuove recinzioni non dovranno superare altezza massima di metri 2,00 misurata rispetto al marciapiede se esistente ovvero rispetto alla quota stradale, con caratteristiche tali da assicurare condizioni di adeguata visibilità e trasparenza nei confronti degli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale specificatamente in prossimità di incroci ed intersezioni. Le recinzioni da realizzarsi in prossimità di incroci o curve dovranno essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo, con angolo di 45° e lato libero con lunghezza non inferiore a ml. 2,00.

7. Per le recinzioni interessanti aree produttive sono ammesse recinzioni con muretto di base e sovrastante grigliato metallico aventi altezza massima di ml. 2,50 purché, a giudizio dell'ente competente non determinino pericolo per la circolazione stradale. Sono comunque fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore, dal PSC, dal POC o dal PUA.

8. Per le recinzioni a confine tra proprietà private, la parte terminale, qualora posta in prossimità di accessi carrabili, dovrà essere realizzata per una lunghezza di metri 3,00 con le caratteristiche previste nei punti precedenti per le parti prospicienti le strade pubbliche, così da garantire il necessario campo visivo.
9. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato. Detti allestimenti non devono in alcun modo ingombrare il marciapiedi e devono essere arretrati di almeno 1,50 ml dal confine stradale, qualora la strada sia priva di marciapiedi; gli stessi allestimenti dovranno consentire la massima visibilità, particolarmente nei confronti dell'accesso carrabile.
10. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica, sostenuta da paletti in ferro o in legno senza alcun cordolo di fondazione addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stili del passato. Sono consentite chiusure solamente a perimetro degli insediamenti rurali così come definiti delle presenti norme.
11. In territorio rurale il progetto di recinzione deve prevedere il mantenimento degli accessi esistenti caratterizzati da manufatti con significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale, nonché gli accessi esistenti delle corti rurali storiche, da considerare di interesse storico-testimoniale; nel caso di formazione di nuovo accesso, questo dovrà essere organicamente coerente, per forme e materiali, alle caratteristiche della zona agricola. Le nuove recinzioni e i nuovi manufatti d'accesso all'insediamento rurale dovranno rispettare le specifiche norme previste dal vigente Codice della Strada.
12. In territorio rurale le recinzioni prospicienti strade pubbliche fuori dai centri abitati non dovranno superare l'altezza complessiva di metri 2,00, fatte salve le prescrizioni previste dal Codice della Strada.
13. Per quanto riguarda le recinzioni provvisorie di cantiere si rimanda all'art.113.

Art. 131 - Numerazione civica

1. Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione di accessi diversi rispetto a quelli esistenti, l'Amministrazione assegna d'ufficio il numero civico provvisorio, ai fini dell'allestimento di cantiere e della corretta gestione catastale.
2. Il numero civico provvisorio deve essere utilizzato per tutti gli adempimenti necessari per il cantiere; è gratuito e viene assegnato, previa richiesta, al rilascio del PdC o a seguito della presentazione della SCIA.
3. A fine lavori l'Amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, assegna ad ogni fabbricato il numero civico definitivo ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
4. Il Comune attribuisce il numero civico agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
5. Il Comune attribuisce la numerazione interna ai fabbricati, ai sensi del DPR n.223 del 30/05/1989 (G.U. n.132 del 08/06/1989; approvazione Regolamento Anagrafico).
6. Per la numerazione esterna, il Comune fornisce la targhetta numerica, di dimensioni e materiali a sua scelta, da collocare nel punto più visibile dall'area di circolazione.
7. Il cittadino può ripetere la piastrellina numerica di materiali a propria scelta purché non manometta la piastrella fornita dal Comune.
8. Per la numerazione interna ai fabbricati i proprietari di unità immobiliari provvedono direttamente all'apposizione delle piastrelle secondo criteri e materiali indicati dal Comune.
9. Qualora l'indicazione della numerazione interna non venga effettuata dal proprietario, vi provvede il Comune addebitandogli la relativa spesa.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 132 – Aree verdi

1. La disciplina delle aree verdi pubbliche e private è contenuta nello specifico *Regolamento del Verde* approvato dal Comune di Sassuolo.

2. Il PSC individua gli esemplari arborei meritevoli di tutela nel Quadro Conoscitivo, come specificato all'art. 22ter delle relative Norme. Si richiamano inoltre gli articoli 22 e 22bis delle medesime norme, relativi alla disciplina delle zone boscate tutelate dal PTCP e dal PSC.

3. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 10% della SC esistente e Nuova Costruzione, è prescritta la dotazione di vegetazione arborea in formazioni compatibili con le disponibilità di spazio aereo e di terreno adatto da collocare ai lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

4. Le aree verdi acquisite al patrimonio comunale devono essere realizzate in modo conforme al progetto approvato. La proprietà deve fornire il piano di manutenzione per la corretta gestione delle stesse, oltre alle tavole grafiche e alle schede tecniche degli impianti esistenti. Fino alla data di presa in carico delle aree verdi da parte dell'Amministrazione Comunale sono a carico della proprietà tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In sede di stipula della convenzione può essere concordato che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi sia a carico della proprietà anche dopo la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. I parcheggi pubblici e di pertinenza, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere la parte relativa al verde. Le piante da mettere a dimora devono avere a disposizione uno spazio sufficiente, in termine di superficie e di volume di terreno utile per l'apparato radicale, a garantirne la sopravvivenza ed il corretto accrescimento. Per ciascun albero deve essere garantito il mantenimento di un'area permeabile di metri 2 x 2, o con un raggio non inferiore a 1 metro; le aiuole devono essere anche dotate di un idoneo sistema di irrigazione e dispositivo di protezione delle piante.

6. L'Amministrazione comunale incentiva la collaborazione con ditte e con i cittadini, in forma singola ed associata, per sviluppare attività di tutela e valorizzazione del verde pubblico, delle aiuole stradali e per consentire la fruizione al pubblico di aree verdi private.

7. I parchi ed i giardini sono aperti al pubblico secondo gli orari indicati nelle tabelle esposte ai rispettivi ingressi. All'interno di tali aree sono vietati tutti i comportamenti espressamente indicati da atti e regolamenti del Comune, che possono arrecare disturbo alla quiete pubblica o danneggiare le attrezzature e le piante presenti. Il Comune può individuare all'interno delle aree verdi pubbliche zone denominate "aree di sgambamento cani" nelle quali non vige l'obbligo di tenere i cani al guinzaglio, pur dovendo l'animale essere in sicurezza e sotto il controllo visivo dell'accompagnatore.

8. In attuazione dei principi contenuti nel PTCP e nell'art. 76 del PSC, il Comune favorisce lo sviluppo della rete ecologica individuata sul territorio attraverso il potenziamento della componente biotica connessa al sistema idrografico esistente, all'area collinare, alle aree verdi urbane, al territorio rurale e ai principali assi stradali.

Art. 133 – Divieto di deposito in aree residenziali

1. Nelle aree con usi residenziali e misti, nonché negli ambiti rurali, non sono consentite opere finalizzate alla realizzazione di piazzali per il deposito e immagazzinaggio di materiali a cielo aperto. In particolare, sono vietati i depositi di rifiuti, di materiali edili e di materiali e prodotti da utilizzare nella realizzazione di strade, sia che vengano accatastati, sia che vengano depositati alla rinfusa.

2. Il mancato rispetto di tale divieto comporta l'applicazione delle sanzioni di legge.

Art. 134 - Tutela del suolo e del sottosuolo: Tutela idrogeologica

1. Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee per gli insediamenti entro le zone territoriali classificate come Zone di Ricarica A, B, C, D individuate nella Tav. 2 del PSC, devono essere rispettate le norme di cui ai commi seguenti.

2. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi ubicati a sud della strada Pedemontana che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde, devono contenere dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla giacitura della falda in rapporto alle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

3. Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata la realizzazione di depositi interrati di sostanze potenzialmente inquinanti per il suolo e le acque sotterranee se non preventivamente autorizzati.
4. È vietata l'esecuzione di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.
5. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono comunque da privilegiare gli impianti "fuori terra" ispezionabili.
6. I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e gli interventi di attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

Art. 135 - Tutela del suolo e del sottosuolo: Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano

1. Entro le *zone di tutela assoluta* delimitate nella tav. 2 del PSC, aventi raggio di 10 m. attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.
2. Entro le *zone di rispetto ristrette* delimitate nella tav. 2 del PSC, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati, nonché spandimento di liquami zootecnici e fanghi provenienti da processi di depurazione;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano a cura dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali/quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, nonché stoccaggi interrati di idrocarburi da riscaldamento o di sostanze liquide pericolose di qualsiasi tipo e natura;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici, ed altri ad essi assimilabili;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame;
 - o) pozzi neri a tenuta e pozzi assorbenti;
 - p) impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - q) realizzazione di bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio di liquami;
 - r) attività comportanti lo stoccaggio all'aperto di sostanze nocive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali.
3. Nelle *zone di rispetto ristrette*, in presenza di centri di pericolo preesistenti al 1° febbraio 2006, data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza ed in particolare:
 - a) nel caso di accertata perdita, il proprietario e/o il richiedente la trasformazione edilizia deve rendere perfetta la tenuta idraulica le zone destinate allo stoccaggio, i collettori, le canalizzazioni e le opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, comprese le fosse biologiche e le fosse Imhoff;
 - b) le fognature, comprese anche quelle interne alle aree private e i relativi allacciamenti alla pubblica fognatura, e le opere di trasferimento (tubazioni e pozzetti) di liquidi diversi dall'acqua devono essere realizzate in doppia camicia e in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta;
 - c) gli stoccaggi di idrocarburi devono essere eliminati in relazione alla possibilità di collegamento alla rete del gas metano o della adozione di combustibili a stoccaggio non interrato, con il rispetto delle relative norme antincendio;

- d) le strade ed i parcheggi devono essere impermeabili e dotati di canalette impermeabilizzate o di altri presidi equipollenti che convogliano le acque di scolo al di fuori della zona di rispetto;
 - e) i pozzi esistenti devono essere sottoposti, da parte del gestore del campo acquifero, a verifica tecnica dalla quale risulti che la tipologia costruttiva e l'esercizio non costituiscano pregiudizio alla qualità delle acque, nonché all'equilibrio idrogeologico dell'acquifero interessato dai prelievi ad uso idropotabile; il gestore dovrà garantire il monitoraggio qualitativo degli stessi;
 - f) i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti;
 - g) le aree di cava non più utilizzate devono essere ripristinate secondo le modalità stabilite dall'autorità competente e, comunque, in modo tale da garantire che non si verifichino infiltrazioni nel sottosuolo dei prodotti di cui al comma 2 lettera i).
4. Entro le zone di rispetto allargate, delimitate nella tavola 2 del PSC, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui alle lettere a), b), c), d), f), g), h), i), l), m), del comma 2 del presente articolo.
5. Nelle *zone di rispetto allargate* sono ammessi solo, se così regolamentati:
- a) accumulo di concimi organici solo su platea impermeabile e con raccolta del percolato;
 - b) fognature e opere di collettamento ai ricettori di acque nere e acque bianche, in doppia camicia, o comunque, ispezionabili in modo da poterne verificare la tenuta;
 - c) aree cimiteriali purché senza inumazioni a terra;
 - d) escavazione o apertura di pozzi per uso idropotabile o a completamento di campi pozzi già esistenti o in assenza di ogni possibilità tecnica di allacciamento alla rete acquedottistica;
 - e) pascolo e stabulazione di bestiame che non ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
6. Nelle *zone di rispetto allargate*, in presenza di centri di pericolo preesistenti al 01 febbraio 2006, data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza ed in particolare:
- a) nel caso d'accertata perdita, il proprietario e/o il richiedente la trasformazione edilizia deve rendere perfetta la tenuta idraulica le zone destinate allo stoccaggio, i collettori, le canalizzazioni e le opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, comprese le fosse biologiche e le fosse Imhoff;
 - b) le opere di trasferimento dei liquidi diversi da quelli del ciclo di trasferimento dell'acqua devono essere realizzate in doppia camicia e in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta;
 - c) gli stoccaggi di idrocarburi devono essere eliminati in relazione alla possibilità di collegamento alla rete del gas metano o della adozione di combustibili a stoccaggio non interrato, con il rispetto delle relative norme antincendio;
 - d) i pozzi esistenti devono essere sottoposti, da parte del gestore del campo acquifero, a verifica tecnica dalla quale risulti che la tipologia costruttiva e l'esercizio non costituiscano pregiudizio alla qualità delle acque, nonché all'equilibrio idrogeologico dell'acquifero interessato dai prelievi ad uso idropotabile; il gestore dovrà garantire, il monitoraggio qualitativo degli stessi;
 - e) i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti;
 - f) le aree di cava non più utilizzate devono essere ripristinate secondo le modalità stabilite dall'autorità competente e, comunque, in modo tale da garantire che non si verifichino infiltrazioni nel sottosuolo dei prodotti di cui al comma 2 lettera i).
7. Entro le *aree di riserva comunali* delimitate nella tavola 2 del PSC, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui al comma 2 del presente articolo e deve, inoltre, essere rispettato quanto previsto dal comma precedente comma 3.

Art. 136 - Tutela del suolo e del sottosuolo: Pozzi ad uso domestico

1. Entro le *zone di rispetto* delle captazioni di acqua destinata al consumo umano delimitate nella tav. 2 del PSC, ai sensi delle norme vigenti è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici.
2. Al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici e non domestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, con le modalità indicate dal comma 2 dell'art. 25 del Regolamento Regionale n. 41/2001.
3. Nelle zone servite da pubblico acquedotto:
- a) è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione delle acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario e alla sua famiglia, e ad uso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;

- b) i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in esercizio solo per usi di cui al precedente comma 3;

4. Nelle zone non servite da pubblico acquedotto, è consentita la costruzione di nuovi pozzi ad uso domestico; l'eventuale uso destinato al consumo umano è permesso qualora la risorsa prelevata costituisca l'unica fonte di approvvigionamento potabile a condizione che:

- a) l'ubicazione della perforazione sia valutata in relazione all'eventuale presenza dei centri di pericolo di cui all'Allegato 1.4 del PTCP2009, ai fini di escludere la captazione di acque potenzialmente inquinate;
- b) i titolari, almeno una volta l'anno, realizzino, attraverso laboratori riconosciuti, analisi chimiche e microbiologiche, al fine di attestare la potabilità delle acque emunte ed utilizzate, mediante il rispetto dei requisiti di qualità definiti dal LR n. 15/2013

Art. 137 - Illuminazione esterna

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 1732 del 12/11/2015. In particolare, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 della DGR 1732/2015 citata.

2. Sono *Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso*, ai sensi della DGR n. 1732/2015:

- Sito di importanza comunitaria "Sarse di Nirano-Varana" individuato alla Tavola 2 del PSC vigente;
- le aree di collegamento ecologico identificate come corridoi ecologici primari dalle tavole 1.2.4 e 1.2.7 del PTCP vigente della Provincia di Modena.

3. I nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata nelle zone di protezione dovranno essere realizzati con i requisiti di cui all'art. 4 e 6 della DGR n. 1732/2015 e secondo le specifiche indicate nell'*"Elenco delle tipologie dei sistemi e singoli corpi illuminanti ammessi"* predisposto dal Comune.

4. Per l'intero territorio comunale, il Comune predispone il Piano Luce per gli impianti di illuminazione pubblica, secondo le disposizioni previste nella DGR n. 1732/2015.

5. L'installazione dei nuovi impianti di illuminazione esterna privata è subordinata al rispetto delle procedure di cui all'art. 9 della DGR n. 1732/2015.

Art. 138 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo

1. I progetti che prevedano riutilizzo di terre e rocce da scavo devono rispettare i requisiti previsti dall'art. 186 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.. Qualora se ne ravveda la necessità, i progetti che non siano sottoposti a valutazione di impatto ambientale possono essere sottoposti a verifica da parte di ARPAE.

Art. 139 - Demolizione dei fabbricati

1. Durante le demolizioni dei fabbricati, si dovranno adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento delle polveri.

2. Nel caso di demolizioni parziali, dovranno essere adottate tutte le precauzioni per salvaguardare l'incolumità degli eventuali occupanti.

3. Dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati i pozzi neri, i pozzetti, le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

4. È vietato il deposito nel cortile delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di pertinenza del fabbricato oggetto dei lavori, di terreni e materiali di rifiuto provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie. A demolizione ultimata i materiali di rifiuto dovranno essere smaltiti nei modi previsti dalla normativa vigente.

5. Le aree risultanti dalla demolizione di fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

6. Nei casi di demolizione di fabbricati che abbiano ospitato attività produttive, qualora sia accertata la presenza di materiale di rifiuto sopra o sotto il piano di campagna, l'intervento di demolizione comporta l'esecuzione dei relativi interventi di bonifica ambientale.

7. Qualora il fabbricato, o parti di esso, fosse costituito di materiale contenente amianto, sia in matrice compatta che friabile, l'impresa esecutrice, in possesso dei requisiti di cui all'art. 212 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., deve presentare al Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro della AUSL un piano di lavoro,

redatto ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i., almeno 30 giorni prima l'inizio dei lavori. Se entro tale termine l'AUSL non avrà formulato motivata richiesta di integrazione o di modifica del piano, i lavori potranno essere eseguiti.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 140 – Controllo della legionellosi

1. In riferimento ai requisiti tecnico-costruttivi per la realizzazione di nuovi impianti idrosanitari e di condizionamento e per la corretta gestione e monitoraggio degli impianti esistenti, con particolare riferimento a quelli definiti a rischio, si richiama la DGR n. 1115 del 21 luglio 2008 cui si rinvia.

Art. 141 - Smaltimento e recupero delle acque

1. Le acque reflue sono disciplinate dal D.Lgs n. 152/2006: tale decreto disciplina in particolare il divieto di scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, nonché il divieto di scarichi nel sottosuolo e nelle acque sotterranee. Gli scarichi in acque superficiali sono ammessi alle condizioni previste dalle norme statali e regionali vigenti. Le acque reflue debbono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, con le modalità previste dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato oppure con altro idoneo sistema rispettando gli indirizzi e le prescrizioni fissate dalle norme vigenti e dagli enti deputati al rilascio del parere tecnico.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere (anche quando la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto), secondo le prescrizioni fissate dall'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

4. Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura dovranno essere convogliati alla rete fognaria o qualora non sia possibile, dotati di sistemi di trattamento, previo necessario parere tecnico dell'ente competente.

5. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici debbono essere smaltite nel rispetto delle norme vigenti e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

6. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva, le acque meteoriche devono essere recapitate ai corpi ricettori secondo le modalità fissate dalla DGR n. 286 del 14/02/2005 (Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne) e secondo le Linee Guida definite dalla DGR n. 1860 del 18/12/2006. Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici devono essere, in alternativa:

- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo;
- disperse nel suolo con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee.

Art. 142 - Elettrodotti

1. Ai fini dell'applicazione delle norme vigenti, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (media e alta tensione), le cabine primarie, nonché i corridoi di fattibilità dei nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata, nelle tavole del PSC e RUE una "fascia di attenzione" dove è necessario procedere alla richiesta al Gestore della linea della "Distanza di prima approssimazione" (Dpa), nel rispetto del DPCM 8/7/2003 e del DM 29/5/2008, qualora si tratti di interventi assoggettati alle prescrizioni imposti dalle norme vigenti sopra citate.

2. Sugli edifici esistenti già adibiti ad usi che rientrano fra i ricettori sensibili, laddove si è verificata l'inosservanza dei limiti di legge vigenti, sono ammessi interventi edilizi di recupero a condizione che non comportino incremento del carico urbanistico.

3. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata, ovvero quando sia fornita la "Distanza di prima approssimazione" da parte del proprietario/gestore della rete.

Art. 143 - Gasdotti

1. La tavola 3 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 144 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Negli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Edilizia di edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile (SU) superiore a 500 mq, si applicano le disposizioni del comma 1ter dell'art. 4 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. relativamente all'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Art. 145 - Produzione di energie da fonti rinnovabili

1. Le presenti norme riguardano gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il loro inserimento negli ambiti individuati dal PSC, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.

2. Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 387/2003, le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, sono di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti.

3. gli impianti per lo sfruttamento della FER costituiscono interventi significativi ai fini della disciplina paesaggistica, pertanto la loro realizzazione deve perseguire il minimo impatto sul territorio ricorrendo ove possibile alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere opere di mitigazione, quali ad esempio barriere arboree o arbustive, per attutirne l'interferenza visiva, tenendo conto delle visuali panoramiche e paesaggistiche, della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

4. I soggetti proponenti impianti per lo sfruttamento delle FER, in particolare per impianti eolici, idroelettrici, impianti a biomasse e impianti fotovoltaici, devono osservare, sia in fase di valutazione di impatto ambientale o di screening (qualora prevista) che in fase di richiesta di rilascio dei titoli abilitativi e autorizzazioni, nonché nella verifica della conformità urbanistica, i criteri di cui all'art. 89 delle Norme di Attuazione del PTCP2009 per la loro localizzazione. In particolare, Gli impianti eolici al suolo non devono avere un'altezza superiore a 30 metri dal piano di campagna e sono ammessi esclusivamente negli ambiti MOB, APS.i, URB.t.

Art. 146 – Telecomunicazioni: Telefonia mobile e impianti fissi per l'emittenza radio televisiva

1. Gli impianti di telefonia mobile, fissi o installati su strutture mobili, sono autorizzati dal Comune con le prescrizioni e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente, con particolare riferimento alla LR 30/2000 e s.m.i. e alla DGR n. 1138/2008.

2. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile deve essere effettuata in via prioritaria utilizzando le attrezzature tecniche puntuali esistenti o programmate, quali serbatoi dell'acquedotto, tralicci di impianti di trasmissione e torri-faro della pubblica illuminazione.

3. Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate nelle zone destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone "A" destinate a parco e nelle riserve naturali, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale nel Centro Storico. La localizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile è vietata nei parchi storici, per la loro indubbia rilevanza paesaggistica: Parco Ducale, Parco di Villa Vistarino e Parco del Castello di Montegibbio. La localizzazione negli altri parchi pubblici è ammessa alle seguenti condizioni:

- i manufatti non devono interferire con la fruizione pubblica del parco;

- i manufatti a terra devono essere posti all'esterno del parco o, al limite, al margine del loro confine esterno, in punti accessibili per la loro manutenzione;
 - i manufatti a terra devono essere debitamente isolati e schermati con arbusti e siepi;
 - l'installazione degli impianti non deve compromettere l'assetto del parco e non devono essere abbattute alberature esistenti;
 - gli impianti devono essere installati su pali di illuminazione esistenti o di progetto;
 - è prescritto il co-siting per la condivisione degli impianti.
4. Gli impianti di telefonia mobile devono essere progettati in modo tale da armonizzarsi nel contesto in cui vengono installati adottando idonei accorgimenti per mitigarne l'impatto visivo. A tal fine si precisa che:
- l'altezza dei pali di sostegno comprensiva delle antenne non deve superare, di norma, i 35 metri;
 - gli apparati tecnologici di supporto a terra, di norma, devono essere costituiti da armadi di dimensioni tali da minimizzare l'impatto visivo.
5. In presenza di nuove installazioni eccessivamente vicine ad altre esistenti, il Comune può disporre che i gestori adottino misure di condivisione delle infrastrutture impiantistiche per garantire l'ordinata distribuzione degli impianti di telefonia mobile.
6. Per gli impianti di telefonia mobile localizzati su area pubblica, prima del rilascio dell'autorizzazioni o permesso di costruire, l'Amministrazione comunale, tramite soggetti da essa delegati o suo concessionario, stipulerà con i gestori interessati, appositi contratti di concessione in uso di area o immobile o struttura contenenti le condizioni e i patti volti a disciplinare i rapporti tra concedente o subconcedente e gestori. Il contratto dovrà essere redatto in conformità con quanto dettato dalla normativa e dai regolamenti comunali vigenti per quanto ad esso attinente e compatibile.
7. Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva sono autorizzati dal Comune con le modalità e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente nel rispetto del Piano provinciale di localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva (PLERT). Il PSC riporta all'art. 22quater delle Norme, l'elenco dei siti degli impianti radio e televisivi confermati dal PLERT, a cui si rimanda. Qualora su tali siti siano previste nuove autorizzazioni, queste ultime dovranno rispettare le condizioni limitative stabilite dal PLERT per i "siti critici". In particolare, gli interventi nei siti che contengono gli impianti esistenti che comportino la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e di tralicci, devono prevedere adeguate misure di integrazione paesaggistica e mitigazione dell'impatto visivo, tenendo conto delle norme del PLERT, e sono sottoposti al parere della CQAP; il sito n. 62 è ricompreso entro il perimetro relativo ad "Immobili e aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 22/01/2004 n. 42 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona lungo il fiume Secchia fra Sassuolo e Montegibbio (DGR n. 192 del 25/06/1985)", e all'interno delle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale soggette a decreto di tutela – Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del Parco Ducale e del Parco di Montegibbio ricadenti nei comuni di Sassuolo e Prignano (DM 1 agosto 1985).

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 147 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Sono soggetti alle norme del presente capo tutti gli interventi pubblici e privati inerenti i prospetti dei fabbricati e le loro coperture che incidono sul suolo pubblico o di uso pubblico e sugli spazi di proprietà privata esposti alla pubblica vista:
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano. Qualora i proprietari non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza e della incolumità.
3. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs 18/08/2000 n. 267 "*Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e successive modifiche e integrazioni.

Art. 148 – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1. Per gli interventi di nuova edificazione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:
 - analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
 - valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.
3. In rapporto all'entità dell'intervento proposto, ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio deve pervenire a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.
4. In relazione agli esiti dello studio, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:
 - interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.);
 - interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

Art. 149 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati. Devono essere conservate le decorazioni pittoriche, le decorazioni plastiche e gli stucchi a parete o a soffitto, le decorazioni lapidee, le inferriate, le gelosie, le edicole, le statue, le statuette votive, i numeri civici in porcellana o in cotto, le meridiane, le lapidi riportanti iscrizioni o datazioni, le fontane, i muri di recinzione in sasso o in mattoni, gli elementi decorativi e le modanature in pietra o cotto, ecc.

I cornicioni esistenti devono essere conservati. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quelli originali, utilizzando tecniche e materiali ad essi conformi. Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, dovranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (portali, archi, architravi, riquadrature delle finestre, zoccolature, bancali, colonne, pilastri, lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

3. È vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

4. È comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

5. Tutti gli interventi sulle facciate degli edifici devono essere realizzati in modo coerente e uniforme.

6. Per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme.

7. In territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato a latte di calce; gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce. Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico. In particolare, dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o cemento;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

8. È consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

9. Nelle nuove costruzioni le tubazioni da sistemare all'esterno (ad es. tubazioni del gas), dovranno essere collocate in modo da non risaltare sul paramento murario e non sarà sufficiente, quindi, adottare la stessa

colorazione del paramento stesso. Dovranno essere previsti, in sede progettuale, appositi alloggiamenti (incavi del paramento murario, nicchie, ecc.) per garantire la loro corretta collocazione.

Art. 150 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose; sono ammessi i seguenti aggetti su suolo pubblico:

- aggetti minori o uguali a cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo o dal piano del marciapiede;
- aggetti minori o uguali a cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede.

Art. 151 - Allineamenti

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 9 del DM n 1444/1968, per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, nel caso in cui gli edifici esistenti a lato di strade urbane configurino un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati negli interventi di attuazione edilizia diretta potrà essere determinata da tale allineamento, ove non sia prescritta dalle presenti norme o da eventuali indicazioni grafiche una specifica distanza di rispetto. L'esistenza di un allineamento prevalente è determinata dallo SUE considerando la posizione dei fabbricati sul lato stradale dell'area oggetto di intervento edilizio, secondo gli schemi riportati nell'Appendice 1.

Art. 152 - Piano del colore

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo e con cromie scelte fra quelle indicate nel Piano del Colore. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della Commissione per la Qualità architettonica e per il paesaggio. Devono essere conservati, recuperati e valorizzati gli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, ovvero di interesse storico, quali fontane, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, desumibile dal vigente Piano del Colore, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della Commissione per la Qualità architettonica e per il paesaggio.

3. Gli interventi di tinteggiatura conformi ai commi precedenti, realizzati esternamente agli ambiti di interesse storico ed alle aree sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 153 - Coperture degli edifici

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto e deve impiegare materiali ed elementi tra loro coordinati.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni: per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungenti nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%). Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive (salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili

sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio; di norma la sporgenza dovrà essere compresa tra i 50 e i 60 cm., e comunque inferiore ai 70 cm.

Art. 154 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni totali, le apparecchiature e gli impianti da posizionare in prossimità della copertura devono essere alloggiati in un apposito locale, opportunamente ventilato. In caso di copertura piana le stesse apparecchiature e impianti devono essere adeguatamente schermati, così da minimizzarne l'impatto visivo.
2. Per apparati di ricezione di programmi radiotelevisivi o di servizi provenienti da satelliti geostazionari si intendono, ai fini del presente articolo (in applicazione dell'art. 3 della legge n. 249/97), ogni dispositivo tecnologico utilizzato per la ricezione di segnali via satellite.
3. Sono considerati impianti soggetti al presente articolo anche gli impianti collettivi di ricezione satellitari che assicurano la ricezione del segnale a più di una unità abitativa nello stesso edificio.
4. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di interi edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna anche se di tipo satellitare.
5. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso edilizio.
6. Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art.1-ter della legge n. 431/85 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004. La loro installazione non è soggetta a preventiva acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ma è subordinata alle prescrizioni del presente articolo nonché agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dal Regolamento per installazione impianti negli edifici di cui al DM n. 37 del 22/01/2008.
7. Per particolari e motivate esigenze di puntamento dell'antenna parabolica, è consentita l'installazione di un'ulteriore antenna parabolica anche in presenza di un'antenna collettiva condominiale o di eventuali altre modalità di fornitura di programmi radiotelevisivi via satellite.
8. L'installazione di antenne paraboliche non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.
9. Le antenne paraboliche individuali o condominiali di ricezione dei segnali satellitari non possono avere un diametro maggiore di 120 cm., non devono prevedere sulla superficie della parabola alcuna scritta o simbolo del costruttore, fregi o loghi e la loro colorazione deve essere tale da non creare palese contrasto con l'edificio e l'ambiente circostante e capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura. Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni su balconi o terrazze che non siano di copertura.
10. Le antenne e le parabole devono essere collocate sulla copertura in posizione tale, rispetto alla linea di gronda, da non essere visibili da strade e spazi pubblici. I cavi di collegamento non possono essere fissati sui prospetti degli edifici.
11. L'installazione di antenne satellitari o altri apparati simili difforni da quanto previsto e prescritto dal presente articolo, è soggetta alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma il cui importo è stabilito all'art.171.

Art. 155 - Serramenti esterni degli edifici

1. Per gli interventi su immobili compresi negli ambiti AS, si vedano le prescrizioni specifiche contenute nell'Allegato 1 – *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico* del Regolamento Urbanistico.
2. Nel territorio rurale gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato a olio in tinta coprente (o scuri del tipo a tagliere). Possono essere consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

Art. 156 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende, targhe, bacheche di valore storico e non, tende pubblicitarie, eccetera sono da realizzare e installare secondo le modalità definite nel vigente Piano Generale e Regolamento degli Impianti e Mezzi Pubblicitari. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal Piano Generale, si rimanda alle norme contenute nel RUE in quanto non incompatibili, nonché alle altre vigenti disposizioni di legge regolanti le materie in questione.
2. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
3. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione Straordinaria. Dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali e l'illuminazione previsti all'esterno.
4. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
5. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

Art. 157 – Sicurezza delle aree pubbliche e di uso pubblico

1. Nei comparti assoggettati a PUA, deve essere prevista la progettazione e l'installazione di una rete di videosorveglianza delle aree pubbliche e di uso pubblico, da collegarsi alla rete di videosorveglianza comunale, costituita dalla posa di fibra ottica e dal posizionamento di telecamere di tipologia compatibile col sistema di videosorveglianza comunale. La medesima disposizione è prescritta per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di medio-grandi superfici di vendita commerciale, mentre è facoltativa per le attività commerciali di medio-piccole dimensioni.

Art. 158 - Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi in ambiti urbani storici e su edifici di interesse storico-testimoniale

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici AS, agli edifici tutelati inclusi nei Centri Storici e agli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES, fatte salve le ulteriori e specifiche norme di cui alla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico.
2. Le norme di cui ai seguenti commi devono intendersi obbligatorie in riferimento ad interventi di recupero che prevedano la conservazione dei manufatti.
3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, quanto a materiali ed elementi costruttivi, nel rispetto degli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.
4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.
5. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo saranno effettuati, in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità, tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico, in base ai criteri specificati negli articoli successivi.
6. Gli interventi previsti e/o ammessi dalla disciplina urbanistica di RUE, nel Restauro Scientifico e nel Restauro e Risanamento Conservativo, devono essere definiti anche in riferimento alla contestualizzazione nel paesaggio in cui ricadono; detto riferimento va esplicitato mediante specifica integrazione della relazione tecnica di progetto. Analogamente, devono essere contestualizzati nel paesaggio gli interventi di Manutenzione Straordinaria che implicino la realizzazione di opere incidenti sull'esterno dei fabbricati.
7. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);

8. Le murature faccia a vista (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.
9. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci" o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.
10. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura; è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.
11. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
12. Per il consolidamento dei solai lignei è consentito il rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.). La sostituzione di travi e solai lignei con analoghe strutture di uguale materiale è ammessa solo quando queste non rivestano particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione. Non è ammessa la sostituzione di solai voltati o di solai che presentino superfici affrescate o elementi architettonico-decorativi di pregio.
13. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
14. La sostituzione di coperture a struttura lignea con analoghe strutture di uguale materiale è ammessa solo quando queste non rivestano particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.
15. Le strutture in vista e il manto di copertura originale devono essere reimpiegati, utilizzando per le eventuali integrazioni di elementi deteriorati e non recuperabili, materiali dello stesso tipo e colore. Non sono ammessi manti di copertura costituiti da manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale.
16. È vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.
17. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.
18. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
19. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.
20. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
21. Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.
22. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.
23. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedii o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.
24. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.
25. L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- dimensioni delle aperture rapportate all'entità della superficie della fronte ed alle aperture preesistenti;
 - rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
 - rispetto della posizione dei solai;

- utilizzo di materiali uguali a quelli originari.

26. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi gli abbaini;
- i terrazzi in falda sono sottoposti al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture.

27. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

28. Sono fatte salve le disposizioni normative del vigente Piano del Colore riguardanti le tecniche e i materiali da impiegarsi nonché il recupero cromatico dei fronti degli immobili ricompresi nel Centro Storico.

29. Gli interventi di ripristino dell'intonaco esterno di tutti i fabbricati soggetti a tutela non compresi nel Centro Storico dovranno essere realizzati con malta a base di calce non tirata a staggia, tinteggiata con colori a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nelle cromie tradizionali. Sulle pareti esterne non è ammesso l'uso di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

30. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

31. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

32. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

33. Gli interventi che riguardano i paramenti murari esterni degli edifici di interesse storico culturale, testimoniale, sono soggetti alla procedura di assistenza, campionatura e controllo di materiali, tecniche e colori da parte del competente ufficio, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo, o ad ordinanza comunale.

34. La procedura di controllo viene espletata sulla base delle modalità previste dal vigente Piano del Colore del centro storico.

35. In caso di mancato esperimento della procedura o di inottemperanza alle prescrizioni impartite, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

36. Per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, devono essere realizzati in modo coerente e uniforme.

37. Sono fatte salve le disposizioni normative del vigente Piano del Colore riguardanti le tecniche e i materiali da impiegarsi nonché il recupero cromatico degli oscuranti esterni di edifici ricompresi nel Centro Storico.

38. Per tutti i fabbricati soggetti a tutela non compresi nell'ambito del Centro Storico, è prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

39. Per tutti gli interventi di tipo conservativo gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale e verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale. È escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale.

40. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

41. per le vetrine dei negozi non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato naturale, di cancelli estensibili o di serrande avvolgibili se non a maglie aperte. Le serrande non potranno in ogni caso avere finitura esterna in metallo cromato e non verniciato.

42. Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali uguali od omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 159 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Gli impianti ad energia solare (solare fotovoltaico e solare termico) sugli edifici sono ammessi ovunque, fermo restando il rispetto delle norme di tutela degli stessi e di sicurezza sismica, nonché le condizioni e i limiti di seguito specificati:

- I pannelli solari disposti sui tetti degli edifici devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. È fatto obbligo di inserire all'interno degli edifici i relativi componenti del circuito;
- I serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria ed i componenti del circuito primario e secondario degli impianti solari termici devono essere ospitati all'interno del fabbricato. Nel caso di edifici residenziali di nuova costruzione è opportuno predisporre un vano tecnico dove ospitare i serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario degli impianti solari termici;
- Nelle zone di tutela e vincolo, nelle zone ricadenti in vincolo paesaggistico e nelle zone archeologiche, gli impianti solari termici sono consentiti solamente sulle falde dei tetti degli edifici con orientamento e inclinazione dei collettori uguali a orientamento e inclinazione di falda e possono essere realizzati solamente con serbatoio di accumulo dell'acqua calda sanitaria e componenti del circuito primario e secondario degli impianti posizionati all'interno del fabbricato;
- Nel Centro Storico, gli impianti ad energia solare sono ammessi al verificarsi delle condizioni stabilite nella Normativa particolareggiata del Centro Storico;

Sugli edifici vincolati ricadenti nell'ambito del D.Lgs n. 42/04 e sugli immobili classificati ES e IS, l'installazione degli impianti è consentita ove questa non alteri in modo inaccettabile il loro carattere o aspetto; i pannelli devono essere inseriti solo a filo superiore del manto di copertura.

2. Con riferimento agli impianti, la documentazione allegata al titolo abilitativo, ove richiesto, deve essere completa dei seguenti elementi:

- planimetria dell'intera proprietà in scala idonea, con l'identificazione grafica e fotografica del sito interessato dalla realizzazione dell'impianto;
- relazione tecnica di un progettista abilitato nella quale sono indicati i requisiti tecnici e di sicurezza dell'impianto stesso con riferimento all'allegato 1 del Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 28/07/2005.
- dichiarazione in merito alla finalità produttiva dell'impianto (se per autoconsumo o per la cessione di energia (l'impianto viene considerato per autoconsumo se il soggetto responsabile dell'impianto consuma la maggior parte dell'energia prodotta)).

3. Per l'installazione di impianti ad energia solare sul suolo, ove ammessi, o in modo non integrato è necessario allegare al titolo abilitativo una dichiarazione di impegno alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto.

4. Qualora l'impianto sia proposto su immobili ubicati nel Centro Storico, sugli immobili classificati ES e IS, la documentazione da allegare al titolo edilizio deve anche includere, in aggiunta a quanto descritto al comma precedente, una relazione sulla localizzazione dell'impianto nella quale si deve riscontrare l'inquadramento territoriale dell'impianto stesso con la descrizione del contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inserisce, l'indicazione della presenza di eventuali interferenze con servizi pubblici essenziali quali ferrovia, corsi d'acqua e torrenti, canali di irrigazione, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, ecc).

Art. 160 - Canali di gronda, pluviali, tubazioni

1. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

2. Nel territorio urbanizzato le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi, qualora compatibile con il rispetto della struttura, deve essere obbligatoriamente previsto, per ogni unità immobiliare, un vano interno al fabbricato per l'alloggiamento di canne fumarie.

Art. 161 – Prescrizioni sulle distanze: distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Si applicano, in relazione agli edifici, le distanze seguenti qualora le stesse non siano specificate dalle singole norme d'ambito:
 - a) Interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo:
D1 = distanza preesistente.
 - b) Interventi di Ristrutturazione Edilizia senza modifica di sagoma:
D1 $\geq$ distanza preesistente.
 - c) Interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Edilizia e altri interventi che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti:
D1 $\geq$ 5,00 ml.
 - d) Interventi di Nuova Costruzione per sopraelevazione
D1 $\geq$ 5,00 ml.; se le distanze preesistenti sono inferiori a ml 5,00, si applica una distanza minima non inferiore a ml 3,00, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml 10,00 tra pareti finestrate.
2. Sono ammesse edificazioni sul confine, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, subordinate alla trascrizione della servitù alla conservatoria dei registri immobiliari.
3. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di mt 2,00 dal confine di proprietà.
4. Qualora una delle proprietà confinanti sia demaniale, la costruzione a minor distanza dai confini è consentita in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.
5. La distanza minima di balconi, ballatoi, logge, scale esterne aperte a sbalzo, pensiline con aggetto inferiore a 1,50 ml non potrà essere inferiore a 3,00 ml.
6. Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a 3,00 ml non possono essere sopraelevati qualora non sia rispettata la distanza minima fra pareti finestrate.
7. Non è consentito inserire elementi di collegamento (tettoie, pensiline, elementi decorativi, pergole, mensole, terrazzi, portici, ecc.) al fine di derogare le norme relative alle distanze tra edifici e/o pareti finestrate.
8. Sono ammesse distanze D1 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del DM n. 1444/1968, fermo restando il rispetto di 10 ml. tra pareti finestrate. Nei confronti degli edifici esterni all'ambito soggetto a PUA, si applica comunque una distanza minima di 10 metri.

Art. 162 – Prescrizioni sulle distanze: distanza dal confine di zona o di ambito urbanistico (D2)

1. Non si applica la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi sub ambiti individuati dal RUE che siano riconducibili allo stesso ambito. La distanza D2 non può mai essere inferiore a ml. 5,00 salvo maggiori distanze prescritte dalle norme di RUE, oppure nelle schede d'ambito del PSC.
2. Non si applica il criterio della distanza D2 tra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione.
3. Non si applica il criterio della distanza D2 tra l'ambito AC e il territorio rurale, qualora siano comunque rispettate le distanze D1, D3 e D6.

Art. 163 – Prescrizioni sulle distanze: distanza dalle strade (D3)

1. La distanza D3 non può, di norma, essere inferiore a mt. 5,00 salvo maggiori distanze prescritte nei commi successivi oppure nelle schede d'ambito del PSC o nel POC, fermo restando il criterio dell'allineamento prevalente di cui all'art. 151.
2. Per le nuove costruzioni, le distanze minime dalle strade stabilite dalle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento si applicano alle strade esistenti e all'esterno del perimetro dei Centri Abitati, come definiti ai sensi dell'art. 3 del medesimo Codice. Eventuali ampliamenti di costruzioni poste a distanze inferiori ed esistenti alla data di adozione del PSC, se ed in quanto ammessi dalle Norme del PSC, dal RUE o dal POC, sono consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale, ossia sul retro del fabbricato.
3. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione e di ampliamento di edifici all'interno dei centri abitati, fatte salve le precisazioni di seguito riportate, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - m 10 per le strade urbane di quartiere di tipo E;
 - m 7,5 per le strade urbane locali di tipo F se aventi una larghezza complessiva della sede stradale superiore a m 7,00;
 - m 5 per le altre strade urbane locali.
4. Per gli interventi Nuova Costruzione lungo strade e piazze pubbliche si applica il criterio dell'allineamento disciplinato all'art. 151, se ed in quanto applicabile.
5. Per gli edifici non compresi nelle categorie di tutela ES, IS e AS, posti a distanze dalle strade inferiori a quelle minime indicate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione, nonché dal presente Regolamento, è ammesso l'arretramento, attraverso demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume, fino al limite di tali distanze minime, fatto salvo il rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici.

Art. 164 – Prescrizioni sulle distanze: distanza fra pareti antistanti due edifici (D6)

1. Con riferimento agli edifici residenziali, si considerano "pareti finestrate" le pareti perimetrali verticali, sulle quali sia presente almeno un'apertura esterna che permetta di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (art.900 RD n.262 del 16.3.1942, Codice Civile), a servizio di uno spazio chiuso (vano o locale), destinato alla fruizione dell'utenza di una unità immobiliare. Con riferimento agli edifici a destinazione produttiva, non si considerano pareti finestrate le pareti perimetrali verticali di edifici ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture esterne verticali poste a non meno di 4 m di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "shed" o simili).
2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta. Per affaccio diretto si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.
3. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) un edificio rispetto ad un altro edificio, quella per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile e non infinita.
4. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art. 140.
5. La distanza fra una parete antistante un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve distanze inferiori applicabili ai sensi delle norme vigenti norma dell'art.9 del DM 1444/1968 in caso di strumenti attuativi dotati di previsioni planivolumetriche:
 - a) Interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo:
D6 = distanza preesistente.
 - b) Interventi di Ristrutturazione Edilizia senza modifica di sagoma:
D6 ≥ distanza preesistente.
 - c) Interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Edilizia e altri interventi che comportano modifiche della sagoma:
D6 ≥ 10,00 ml.
 - d) Interventi di Nuova Costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti o quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo ≥ 12,00 ml e una sola parete sia finestrata, la distanza D6 è la maggiore tra le seguenti:
D6 ≥ 10,00 ml;
D6 ≥ altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
 - e) Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci:
D6 = 5,00 ml.

- f) Nei casi di pareti prospettanti su cavedii o pozzi luce:
D6 = 5,00 ml.

6. Gli interventi di Nuova Costruzione per ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma precedente, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare, negli interventi di sopraelevazione i limiti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

7. Sono ammesse distanze D6 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del DM n. 1444/1968. Nei confronti degli edifici esterni all'ambito soggetto a PUA si applica comunque una distanza minima di 10,00 metri.

8. Negli ambiti urbani consolidati è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; nei medesimi ambiti è ammessa altresì la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti.

Art. 165 – Prescrizioni sulle distanze: riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza valgono per gli edifici e, per analogia, per gli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa, non si applicano per le infrastrutture e per i “*manufatti diversi*” per i quali sono tuttavia da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le norme di cui ai precedenti articoli relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) i manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere di mt. 3,15 e deve comunque essere rispettato il requisito minimo di qualità previsto dalla legge;
- b) i manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
- c) i portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- d) le strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebo, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.), allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
- e) gli interventi su edifici abitabili o agibili alla data di entrata in vigore della L. 13/1989 (10.08.1989) per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
- f) le strutture leggere e modeste di sostegno di pergolati, tendoni, voliere, ecc.;
- g) gli interventi su edifici abitabili o agibili alla data di entrata in vigore delle presenti norme per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, secondo quanto disposto dal D.Lgs 115/2008 e s.m.i.;
- h) gli interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- i) i gradini e/o gli scivoli atti a superare un dislivello non superiore a 1,00 ml, tra piano di campagna e il piano di calpestio del primo solaio fuori terra; bocche di lupo;
- l) la costruzione di campi per attività sportive e ricreative purché privi di qualsiasi manufatto edilizio;
- m) la realizzazione di recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada;
- n) le rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati;
- o) gli incrementi delle altezze di colmo e di gronda previste negli edifici esistenti per i quali è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 e s.m.i., così come indicato all'art. 68 del RU.

3. Non si considerano nella misura della distanza:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di 0,90 ml;
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di 1,50 ml.

Art. 166 - Prescrizioni edilizie per gli interventi su edifici localizzati lungo le infrastrutture di connessione e accessibilità e le aree di emergenza individuate dalla CLE

1. Il PSC riporta, alle Tavole 6.1 “*Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE)*” e alle Tavole 3 “*Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica*”, l'individuazione delle infrastrutture stradali di

connessione e di accessibilità nonché le aree di emergenza, per la cui salvaguardia sono introdotte le prescrizioni indicate all'art. 20 comma 8 delle Norme del medesimo PSC.

2. Gli interventi sugli immobili localizzati ai margini delle infrastrutture e delle aree indicate al comma 1 sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 8, art. 20 delle Norme di PSC.

Art. 167 - Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati

1. Il tamponamento o la chiusura di spazi liberi costituisce modificazione edilizia e per la sua realizzazione è necessario il titolo abilitativo.

2. La chiusura di un balcone, di una loggia o di un portico, attraverso l'installazione di serramenti di qualsiasi tipo, nel rispetto della sagoma, determina una maggiore superficie complessiva ed è classificata nell'ambito della Ristrutturazione edilizia.

3. La chiusura di un balcone, loggia o portico incide sul prospetto dell'immobile e deve tenere conto delle caratteristiche formali e compositive complessive dell'edificio di cui va salvaguardata l'unitarietà del prospetto ed il suo decoro.

4. La realizzazione di strutture con serramenti fissi su terrazzi o lastrici solari tali da preconstituire ambienti di ristoro o di relax anche se finalizzati ad un uso solo temporaneo, determina aumento di SC.

5. L'istanza deve essere corredata da adeguato materiale fotografico a colori atto a consentire una attenta valutazione dell'impatto estetico dell'intervento. In caso di intervento su edifici plurifamiliari sono da adottare soluzioni unitarie di intervento cui devono attenersi i singoli titolari. In ogni caso il materiale da impiegare deve essere consono con lo stato di fatto.

Art. 168 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

3. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 169 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla LR n. 15/2013 e s.m.i., nonché dalla LR n. 24/2004 e s.m.i. In particolare, il Comune esercita la vigilanza sulle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali ai sensi dell'art. 3 della LR n. 23/2004, ed esercita altresì la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale ai sensi dell'art. 2 della LR n. 23/2004.
2. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia, con modalità operative da stabilire con determinazione del Dirigente o del Responsabile dello SUE, esegue i controlli di rispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato secondo le modalità stabilite dalla DGR n. 76/2014, a cui si rimanda.
3. Per gli interventi soggetti al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato secondo le disposizioni contenute all'art. 23 della LR n. 15/2013 e s.m.i. e alla DGR n. 76/2014.
4. Per il controllo di cui al presente articolo il Dirigente o il Responsabile dello SUE può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 106 del presente Regolamento Edilizio.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione ai sensi del precedente comma 2 e seguenti, vengano riscontrate difformità, il Dirigente o il Responsabile dello SUE comunica le risultanze negative del controllo al titolare del titolo abilitativo, invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni. Resta ferma e impregiudicata l'adozione di ogni successivo provvedimento ai sensi di legge.

Art. 170 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL ai sensi del DPR n. 164/1956 e del D.Lgs n. 626/1994 modificati e integrati. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
2. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.
3. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti minori e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia.

Art. 171 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Relativamente ad opere eseguite in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso, si applicano le disposizioni contenute all'art. 17 della LR n. 23/2004 e s.m.i.
2. Qualora la sanzione da applicare alla richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della LR 23/04 non sia determinabile utilizzando i parametri della SC, o della SU, il Responsabile del procedimento potrà eventualmente richiedere apposito computo metrico estimativo delle opere abusivamente realizzate, appositamente asseverato da professionista abilitato. I prezzi unitari delle singole opere dovranno essere desunti dall'elenco edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Modena.
3. Nel caso di accertamento di conformità di opere rientranti nella casistica descritta al comma 3, lettera c) dell'art.17 della LR 23/04, è consentito ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia, in attesa della determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della LR 17/04, la presentazione di idonea polizza fideiussoria pari all'importo massimo della sanzione. All'atto della valutazione dell'aumento del valore dell'immobile effettuato dalla Commissione Provinciale, lo Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad escutere la fideiussione in misura pari all'effettivo importo dovuto a titolo di oblazione.
4. L'esistenza di opere abusive sanate concorre nel determinare gli indici di edificazione: pertanto, in caso di ulteriore intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, le superfici devono essere computate ai fini del calcolo degli indici e parametri edificatori fissati dagli strumenti urbanistici in vigore.

5. I lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di Su e/o SC o di volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, nonché quelli configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, possono essere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica qualora giudicati compatibili con il contesto paesaggistico, ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004.

6. La CQ esprime, per le opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo 42/2004, il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela conseguenti all'imposizione di tale vincolo. Sono inoltre sottoposti al parere della QC tutti i progetti di accertamento di conformità relativi agli interventi specificati all'Art. 89 del presente regolamento.

7. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La modalità di determinazione della sanzione pecuniaria è determinata attraverso apposita Delibera. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria. Le sanzioni amministrative pecuniarie, di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali" sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale. La relativa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di natura edilizia come sopra disciplinata.

8. Alle violazioni delle norme del RUE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

9. Le violazioni a disposizioni del presente Regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire o nella SCIA che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della Legge Urbanistica, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 e successive modificazioni ed integrazioni, le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 art.7 bis e s.m.i..

10. Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente Regolamento più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le conseguenti sanzioni amministrative pecuniarie che verranno applicate con provvedimento del Dirigente ovvero del Responsabile del Servizio:

	violazione	Rif.	minimo	massimo
a)	mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio lavori per le opere previste nel permesso di costruire	Art.109	75,00	450,00
b)	Il ritardo o la mancata presentazione della comunicazione di fine lavori e/o della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e/o della trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, Al fine di poter accedere al pagamento della sanzione nella misura minima oblazionabile, è ammessa la tardiva presentazione di quanto sopra, con annessa la prescritta documentazione prevista dalla vigente normativa, unitamente ad apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ed allegando attestazione di avvenuto pagamento della sanzione nella suddetta misura minima, come previsto all'art. 16 della L. 689/81.	Art.110	77,00	464,00
c)	mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta	Art.113, DPR 380/2001 art.27, c. 4	75	450
d)	mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere	Art. 113	50	300
e)	mancata osservanza delle disposizioni sulle recinzioni provvisorie di cantiere	Art.113	75	450
f)	scarico delle acque meteoriche dal pluviale direttamente sulla strada in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale	Art.160	75	450

g)	mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, etc.) con particolare riferimento agli edifici di valore storico-architettonico	Titolo III	75	450
h)	Mancata comunicazione della variazione dei nominativi degli operatori coinvolti, rispetto a quelli indicati sulla comunicazione di inizio lavori	Art.109	50	300
i)	Mancata presentazione, in caso di SCIA della ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, contestualmente alla presentazione della comunicazione di fine lavori	Art. 23, comma 7 DPR 380/2001	516	
l)	ritardata o mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità	Art. 26 LR 15/2013	1.000	1.000
m)	Mancata comunicazione di inizio lavori ovvero mancata trasmissione della relazione tecnica relativa ad attività edilizia libera previa comunicazione	T II Capo I		
n)	Mancata osservanza delle prescrizioni sulla installazione apparati tecnologici	art.154	122	450
o)	Realizzazione di impianti di illuminazione pubblica e privata in difformità rispetto ai disposti della L.R. 19/2003 e delibera GR 2263/2005	Art.137	500	2.500

11. Per ragioni di tutela del decoro urbano del Centro Storico nonché di salvaguardia degli edifici di valore storico architettonico, il mancato rispetto degli obblighi e prescrizioni contenuti nelle disposizioni del presente Regolamento può anche comportare, ove occorra, tenuto conto della gravità della violazione perpetrata e previo eventuale parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, l'emanazione di un provvedimento volto all'eliminazione dell'elemento materiale con il quale si è concretizzata la violazione.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E GENERALI

Art. 172 – Contenuti del Regolamento

1 Il Regolamento Edilizio è suddiviso in Parte Prima “*Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia*” e Parte Seconda “*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*”, redatto secondo quanto disposto dalla DAL n. 922/2017. Il Regolamento Edilizio (RE) affianca ed integra il Regolamento Urbanistico (RU), quest’ultimo contenente le specifiche disposizioni urbanistiche ed edilizie attuative del PSC. Il complesso delle norme compone il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nella fase transitoria prevista all’art. 3 della LR n. 24/2017, ovvero fino alla entrata in vigore della nuova strumentazione urbanistica prevista da tale legge.

2 Il RUE del Comune di Sassuolo si compone pertanto dei seguenti elaborati:
REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)

Norme, composte da:

Parte Prima – Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia

Parte Seconda – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Appendice 1 - Schemi esplicativi dei parametri edilizi e delle distanze

Appendice 2 - Sezioni stradali trasversali minime

Appendice 3 – Documentazione costitutiva gli strumenti di pianificazione attuativa

Allegato 1 al RE - Requisiti tecnici delle opere edilizie

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU)

Norme, comprendenti anche:

Appendice 1 – Elenco degli usi e delle abbreviazioni

Allegato 1 al RU - Disciplina particolareggiata del Centro Storico

Tavole 1 - Ambiti e trasformazioni territoriali;

Tavole 2 - Disciplina degli insediamenti storici e degli edifici non storici in territorio rurale;

Tavola 3.1 – Centro Storico di Sassuolo – Classificazione degli edifici e delle aree;

Tavola 3.2 - Centro Storico di Sassuolo – Categorie e modi di intervento;

Tavola 3.3 – Centro Storico di Sassuolo – Destinazioni d’uso. Spazi ed attrezzature collettive;

Tavola 4.1 - Centro Storico di San Michele – Classificazione degli edifici e delle aree;

Tavola 4.2 – Centro Storico di San Michele – Categorie e modi di intervento.

Si precisa che il richiamo al RUE contenuto nelle norme sopraelencate è da intendersi come riferimento generico alle disposizioni presenti nel complesso delle stesse (RE e/o RU); diversamente, vi potranno essere casi di specifico riferimento a ciascuna delle singole componenti (RE o RU) del RUE.

Art. 173 - Aggiornamento del Regolamento

1 Le parti di Regolamento Edilizio (Parti Prima e Seconda e relative appendici, allegati), sono adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione in base all’art. 2bis c.1 lettera a) LR 15/2013 e al proprio Regolamento comunale, come prescritto all’art.58 della LR 15/2013.

2 Con l’entrata in vigore di Norme ed atti di coordinamento tecnico sovraordinati, la Giunta Comunale, con proprio atto, può aggiornare le Parti Prima e Seconda del RE per mero adeguamento normativo, dandone pubblicazione nel sito Internet del Comune.

Art. 174 - Disposizioni transitorie e rapporti con altri strumenti comunali

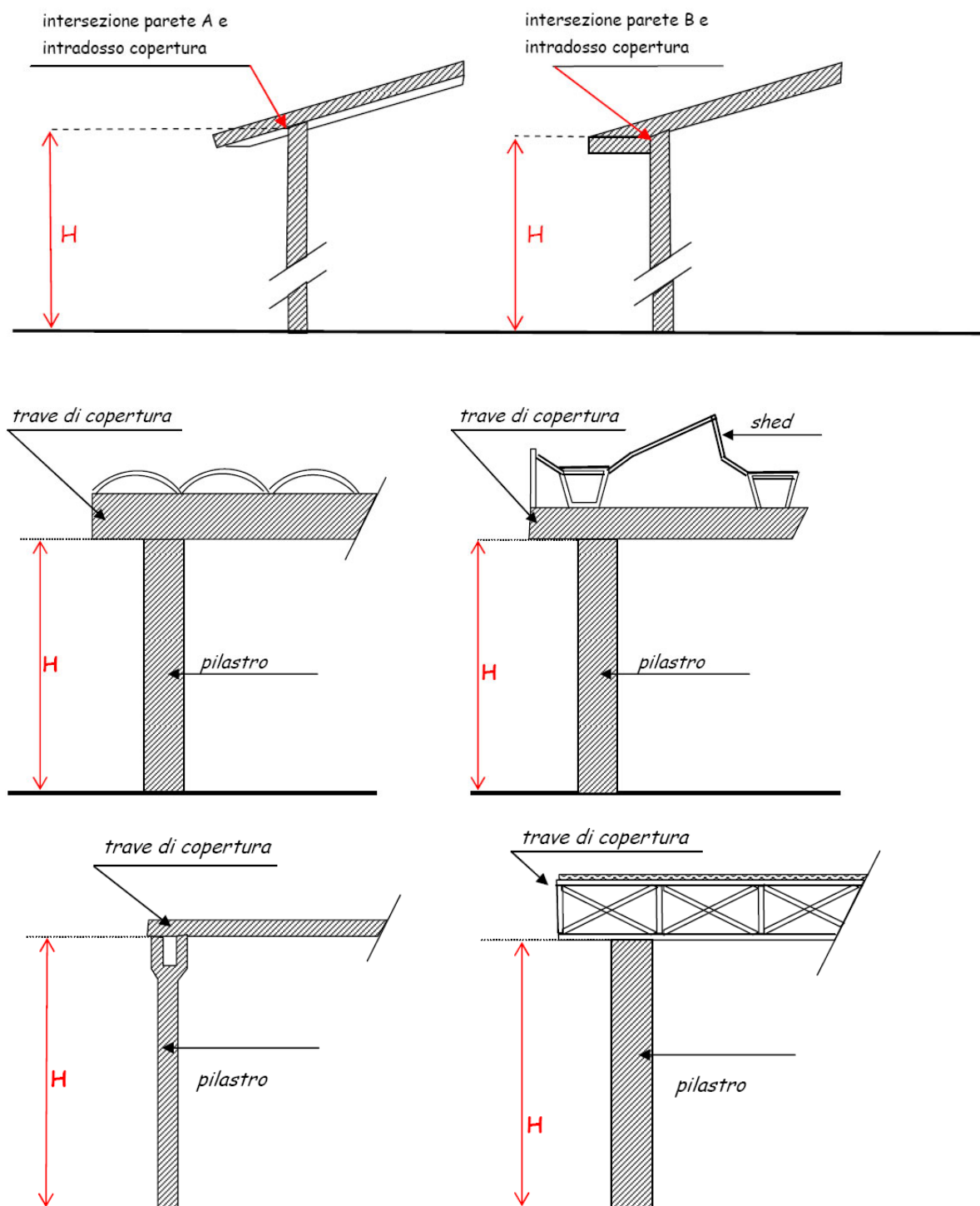
1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

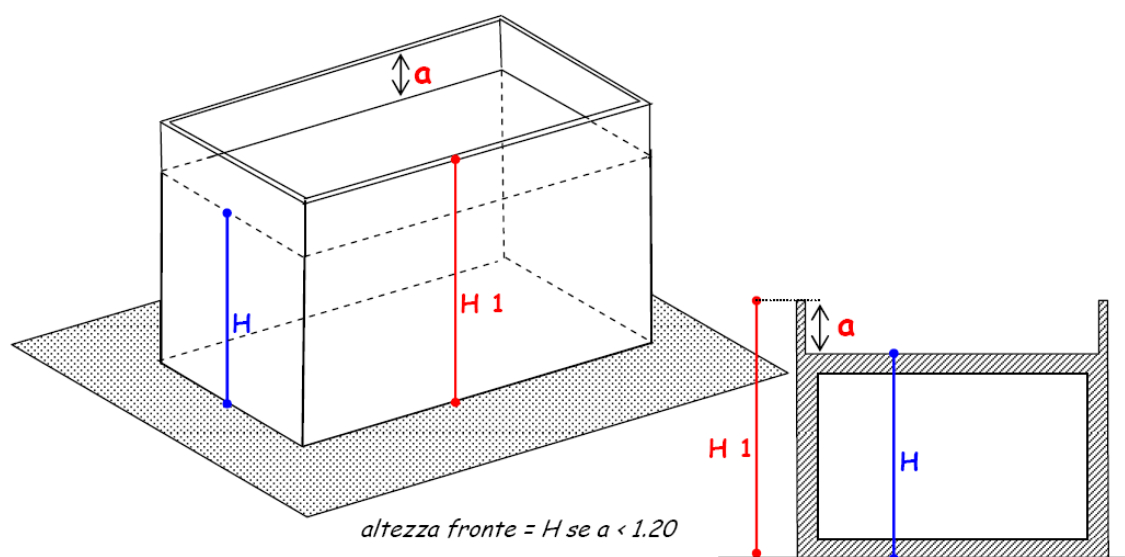
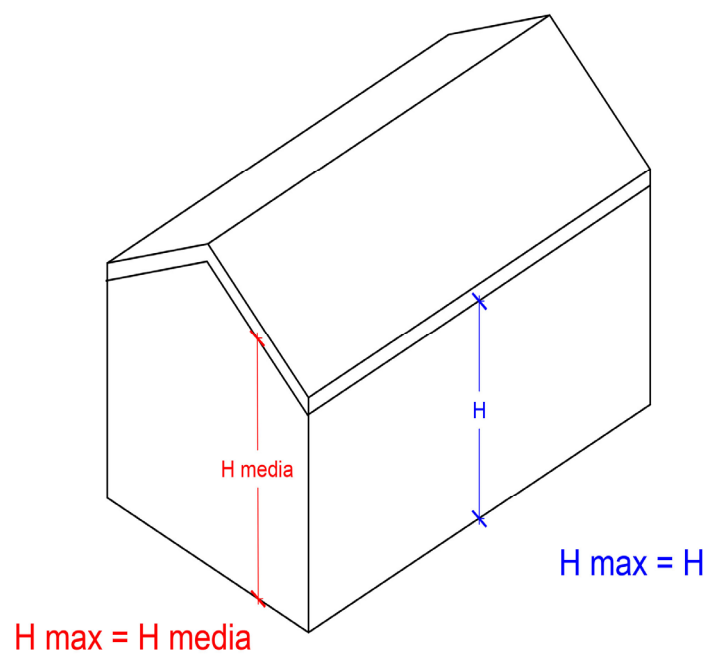
2. Oltre alle prescrizioni del presente Regolamento si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

3. Restano confermate le definizioni tecniche previgenti assunte a riferimento per l'elaborazione e approvazione dei POC approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 71 del 14/10/2008, n. 55 del 6/11/2010 e n. 70 del 21/12/2010, per tutto il periodo di validità dello stesso. Restano altresì confermate le medesime definizioni tecniche assunte a riferimento per i successivi PUA attuativi degli stessi POC.

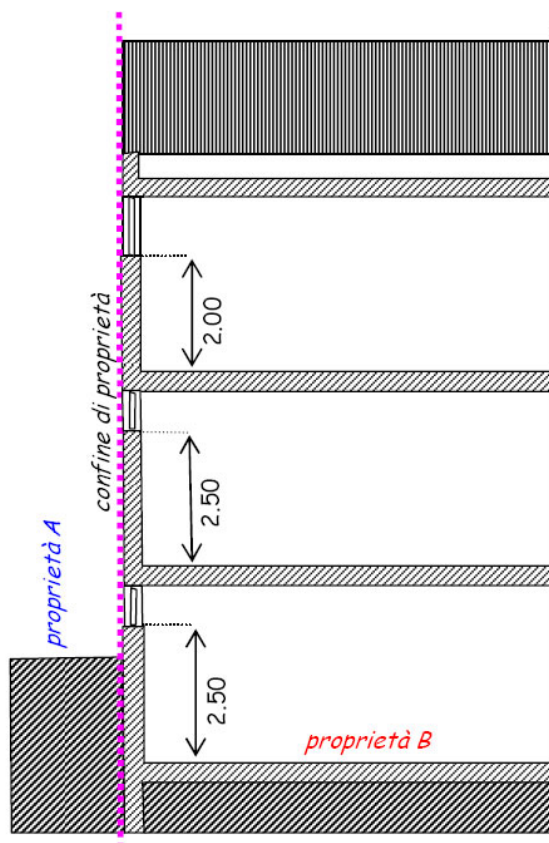
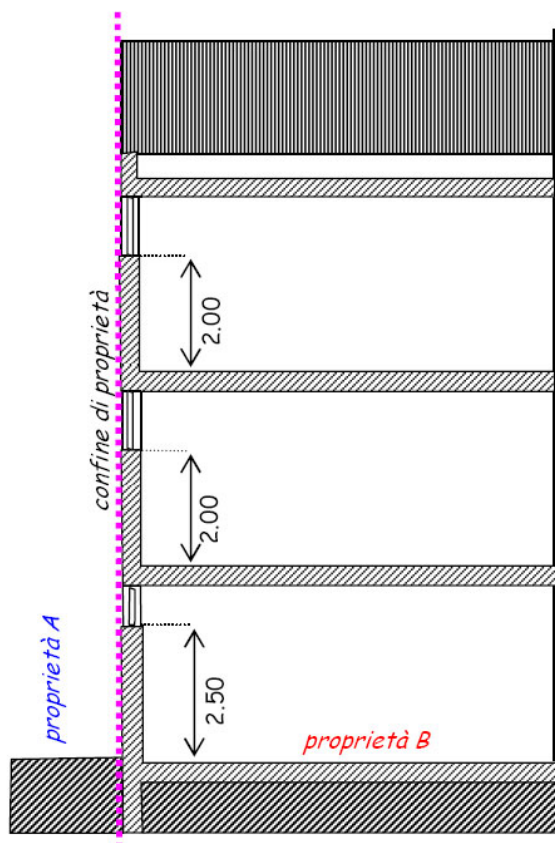
APPENDICE 1 – SCHEMI ESPLICATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI E DELLE DISTANZE

PARAMETRI EDILIZI – ALTEZZA DELLE FRONTI

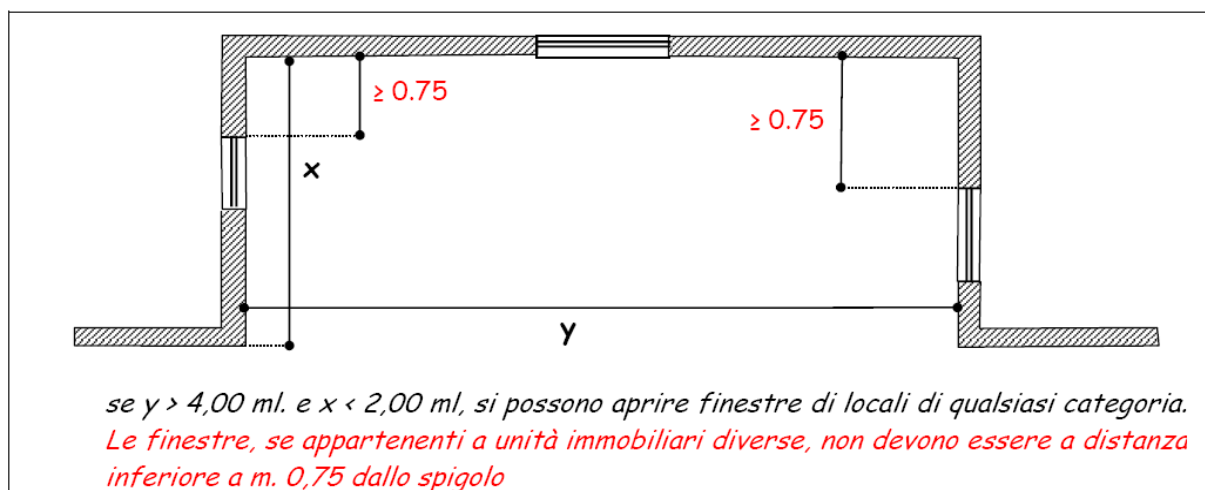
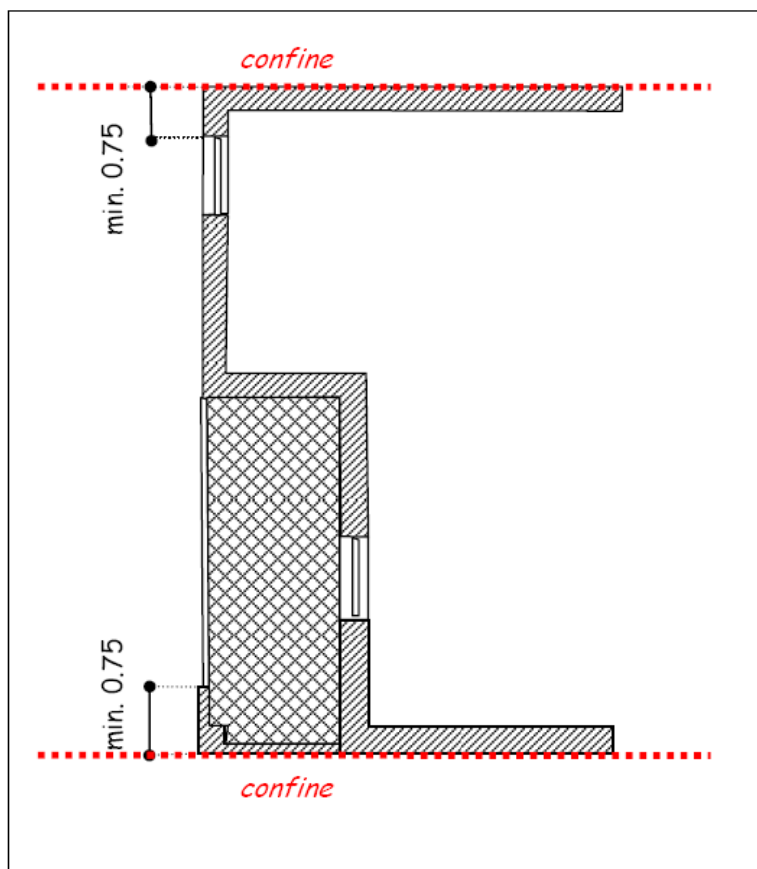




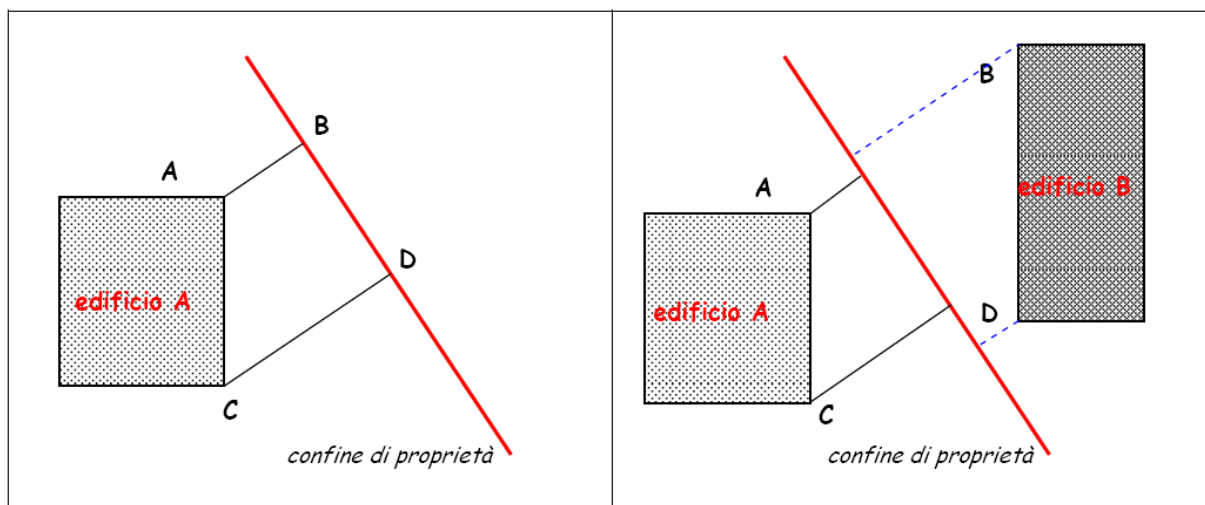
PARAMETRI EDILIZI – LUCI



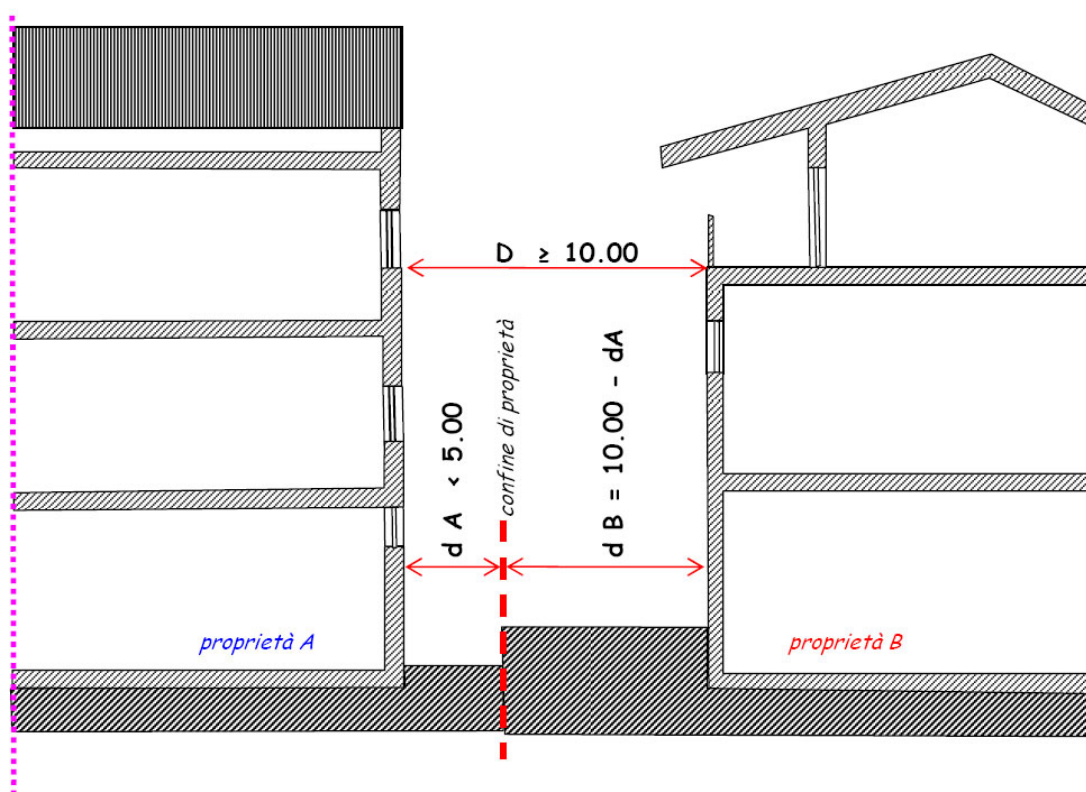
PARAMETRI EDILIZI - VEDUTE



PARAMETRI EDILIZI – DISTANZE TRA FABBRICATI



La distanza tra gli edifici rispetto a un determinato confine deve essere misurata perpendicolarmente al confine.

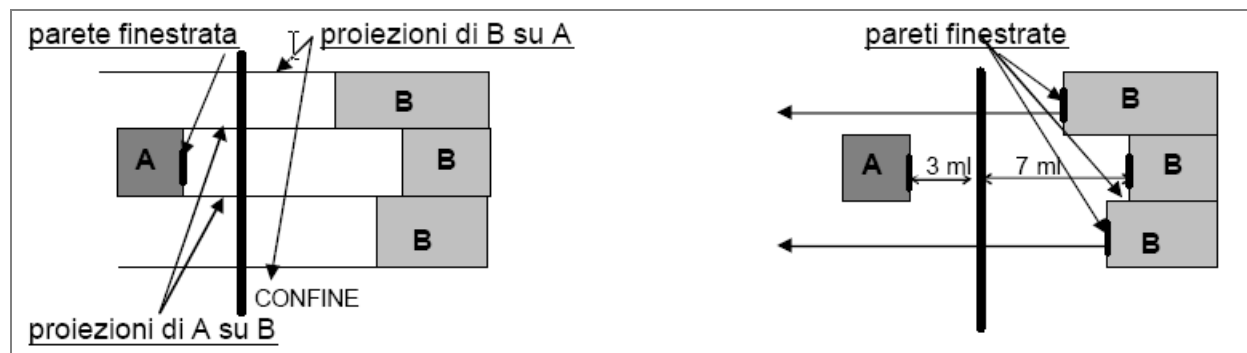


Edificio esistente (A) a distanza dal confine inferiore a 5 ml e nuovo edificio da realizzare sul lotto limitrofo;

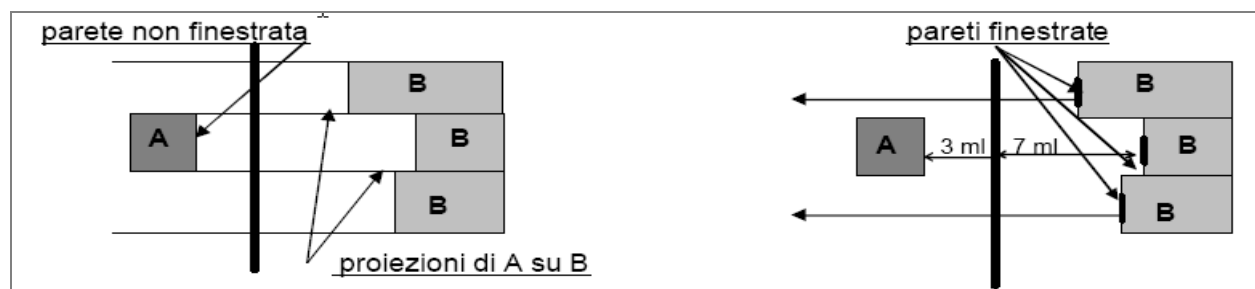
Il nuovo edificio (B) dovrà distare 10 ml dalle pareti finestrate di quello esistente (A) che è posto a meno di 5 ml dal confine.

PARAMETRI EDILIZI – DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

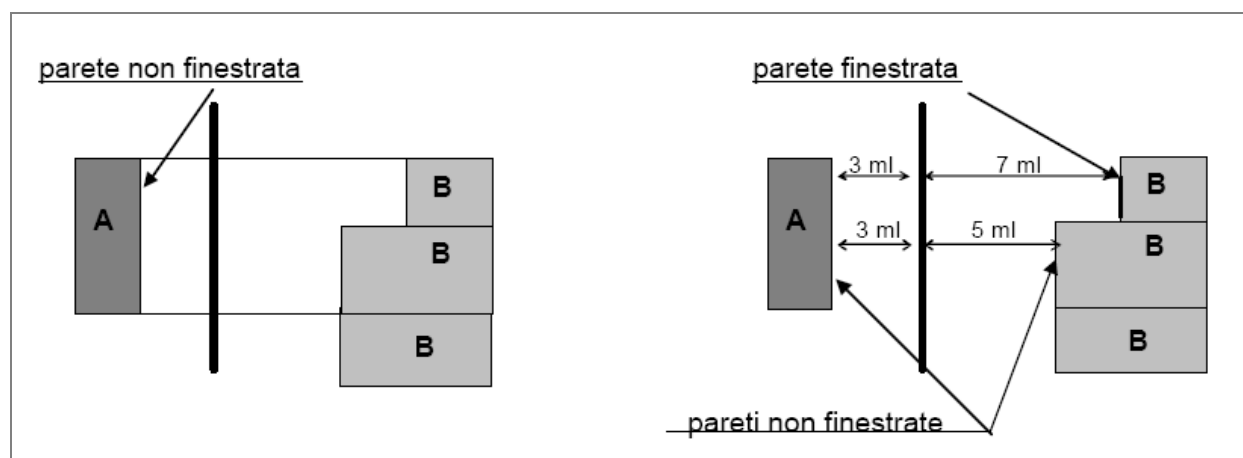
Edificio esistente A con parete finestrata, nuovo edificio B da realizzare. La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare sempre mt. 10, che sia finestrata o meno. Le restanti pareti rispettano solo la distanza dal confine D, che siano finestrata o no.



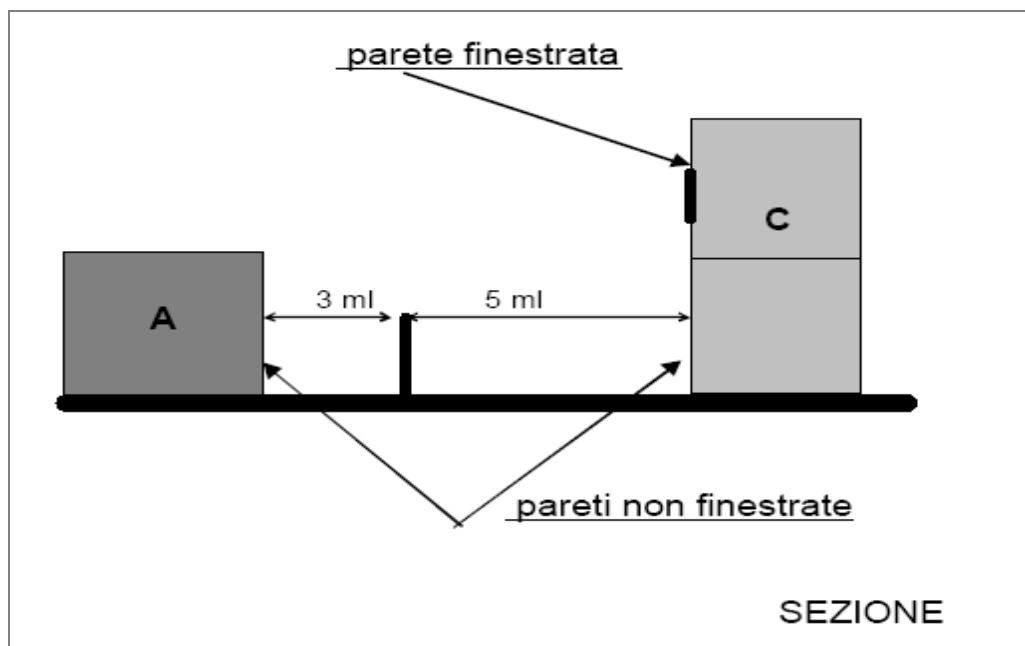
Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare. La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare m. 10 se si vuole realizzare finestrata, rispettare solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata.



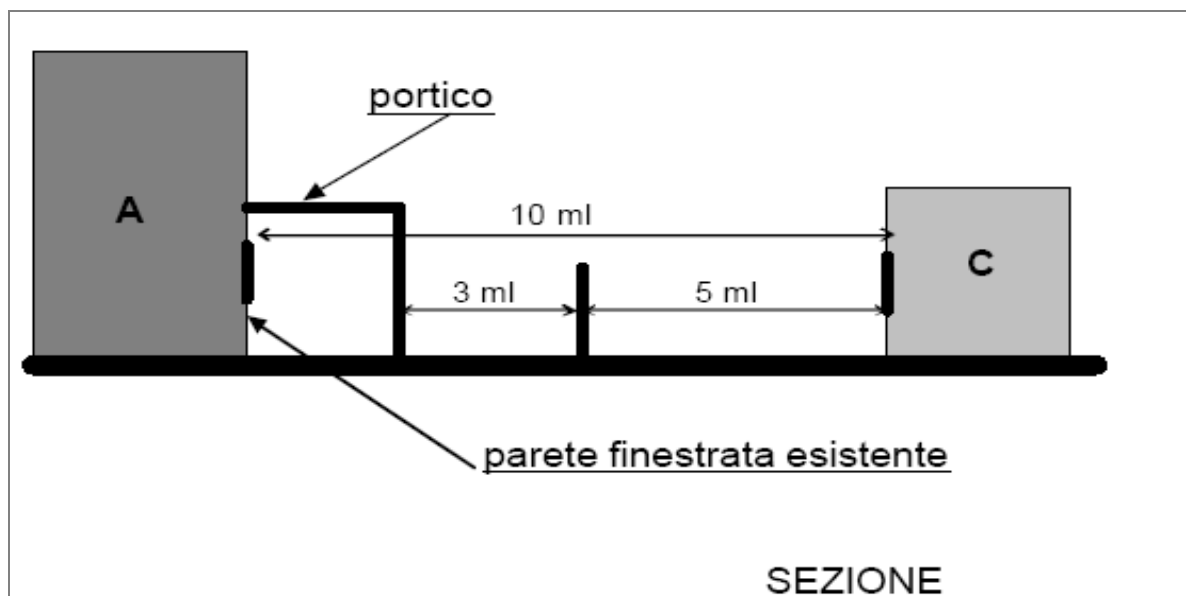
Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare. La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare m. 10 se si vuole realizzare finestrata, rispettare solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata



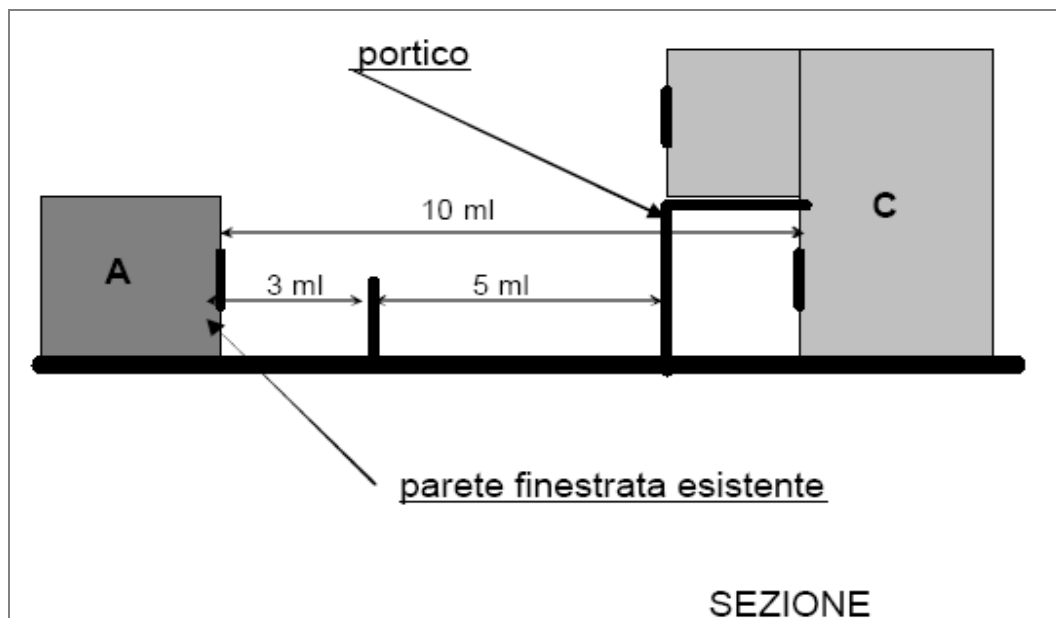
Edificio esistente A con parete non finestrata al piano terra. Posso realizzare un nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del primo piano, verificando solo la distanza dal confine.



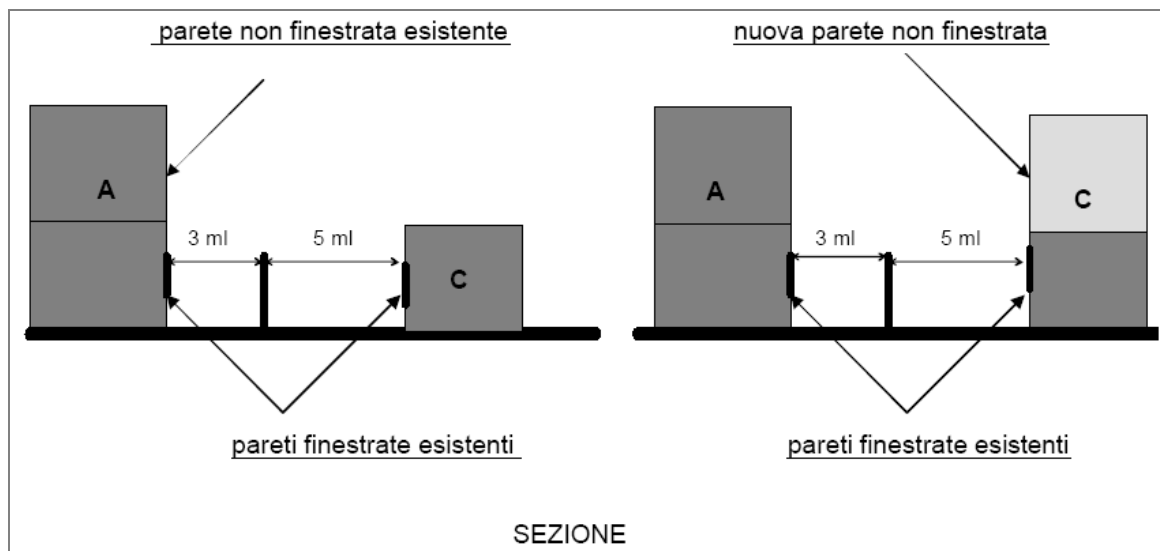
Edificio esistente A con portico e parete interna finestrata. Posso realizzare un nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del piano terra, a m. 10 dalla parete interna al portico. Se la parete interna di A è non finestrata posso realizzare C con parete non finestrata a distanza inferiore ai m. 10, che rispetti solo la distanza dal confine.



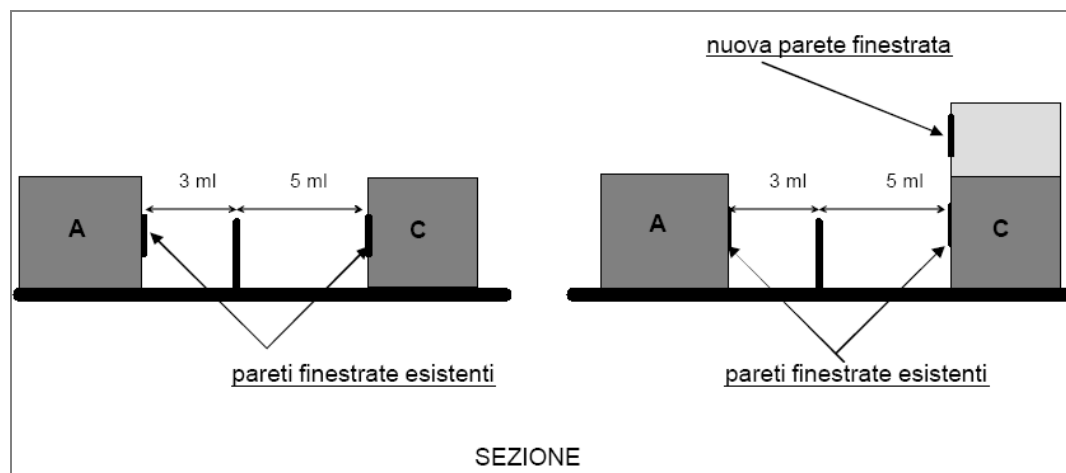
Edificio esistente A di un solo piano con parete finestrata. Posso realizzare un nuovo edificio C che a piano terra ha un portico e parete interna (finestrata o non finestrata) che dista m. 10 da quella esistente, mentre al primo piano ha una parete (finestrata o non finestrata) che rispetta solo la distanza dal confine.



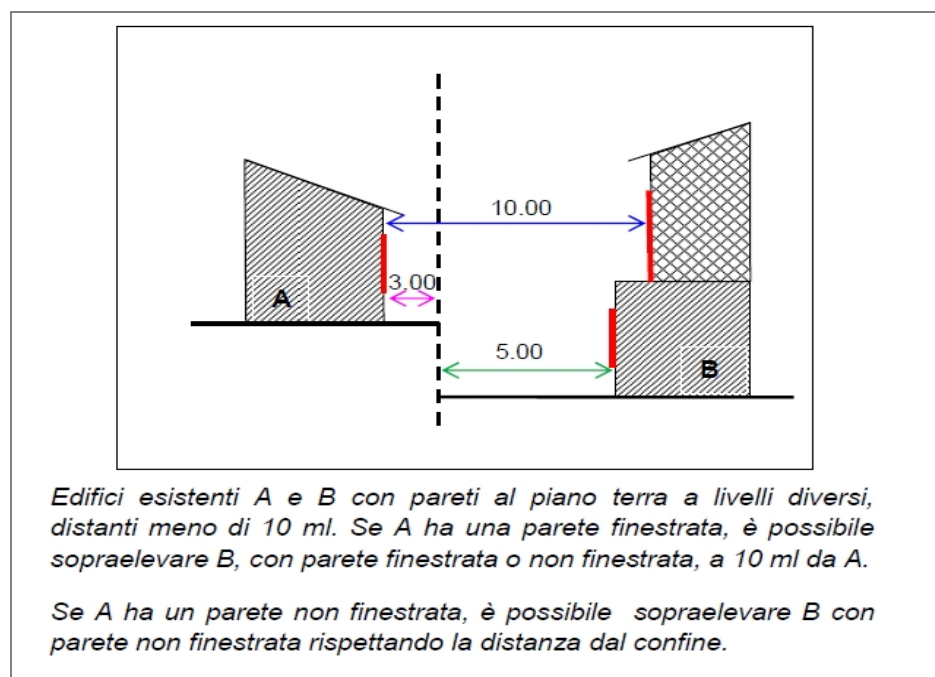
Edificio esistente A con parete al primo piano non finestrata, distante meno di m. 10 dall'edificio C esistente. Posso sopraelevare C con parete non finestrata.



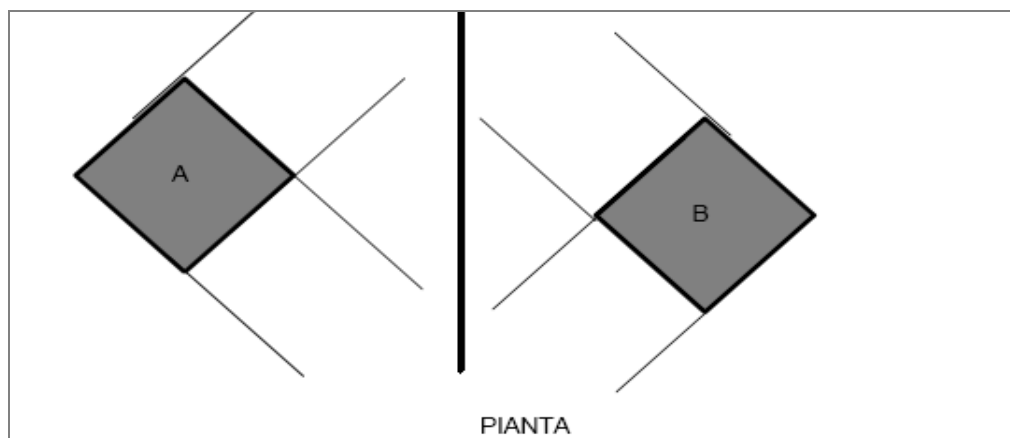
Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra finestrate, distanti meno di m. 10. È possibile sopraelevare C con parete (finestrata o non finestrata), che rispetta solo la distanza dal confine.



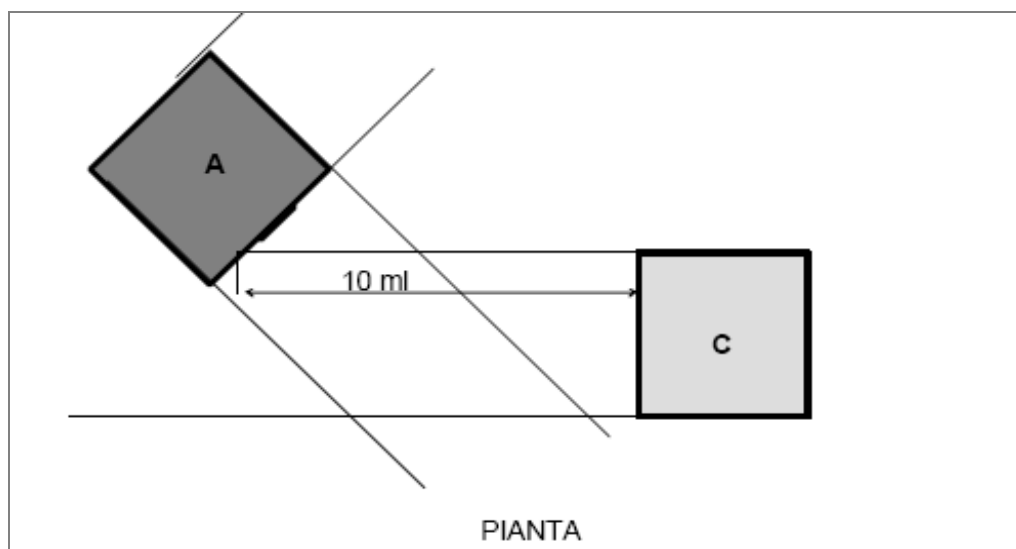
Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra a livelli diversi, distanti meno di m. 10. Se A ha una parete finestrata, è possibile sopraelevare C con parete finestrata o non finestrata a m. 10 da A, se A ha una parete non finestrata, è possibile sopraelevare C con parete non finestrata rispettando la distanza dal confine.



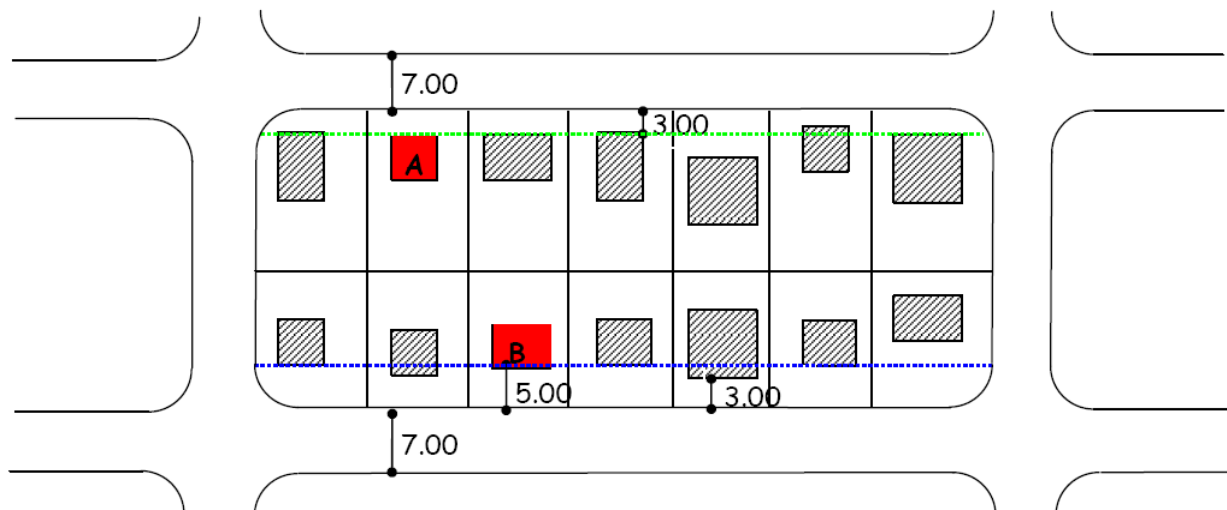
Edifici obliqui rispetto al confine. Si procede alla verifica in base alle proiezioni delle pareti.



Edificio esistente A obliquo rispetto al confine con parete finestrata. Per realizzare un nuovo edificio C si procede alla verifica in base alle proiezioni delle pareti.



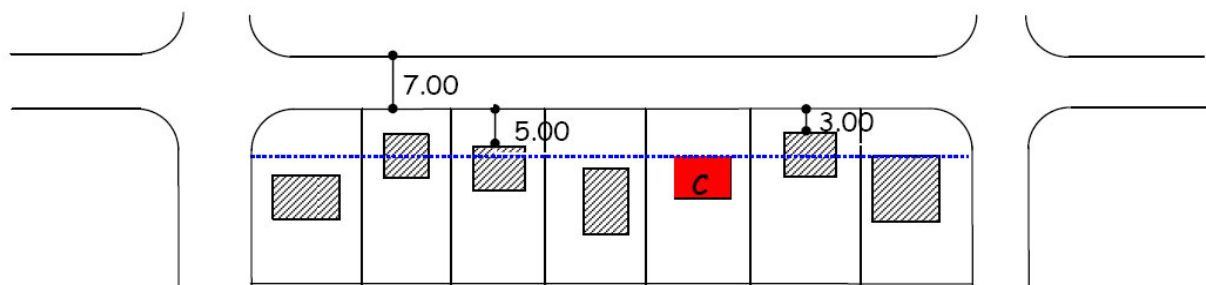
PARAMETRI EDILIZI – DISTANZE DALLE STRADE



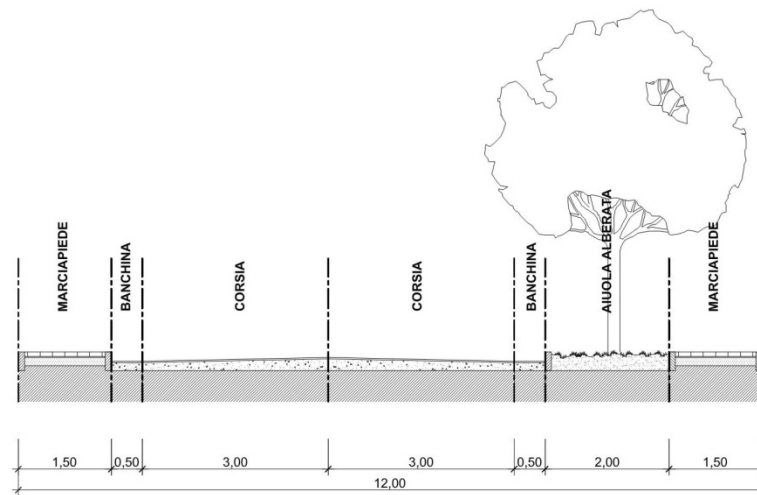
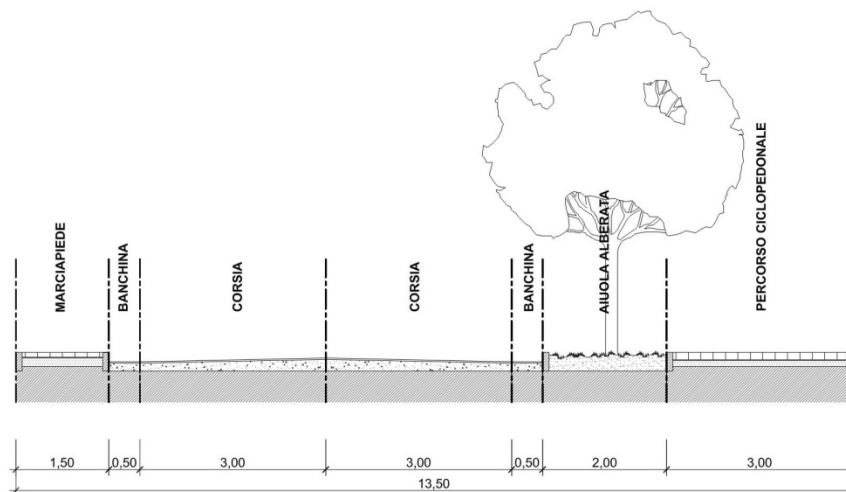
Nel caso A l'allineamento prevalente è dato dagli edifici posti a m. 3,00 dal ciglio stradale.

Nel caso B l'allineamento prevalente è dato dagli edifici posti a m. 5,00 dal ciglio stradale.

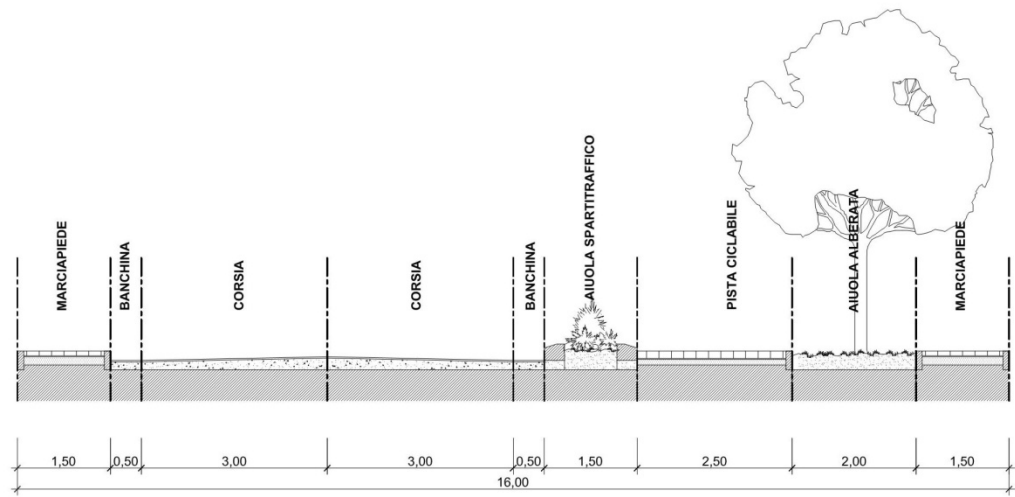
In caso di parità si applica la norma più restrittiva.



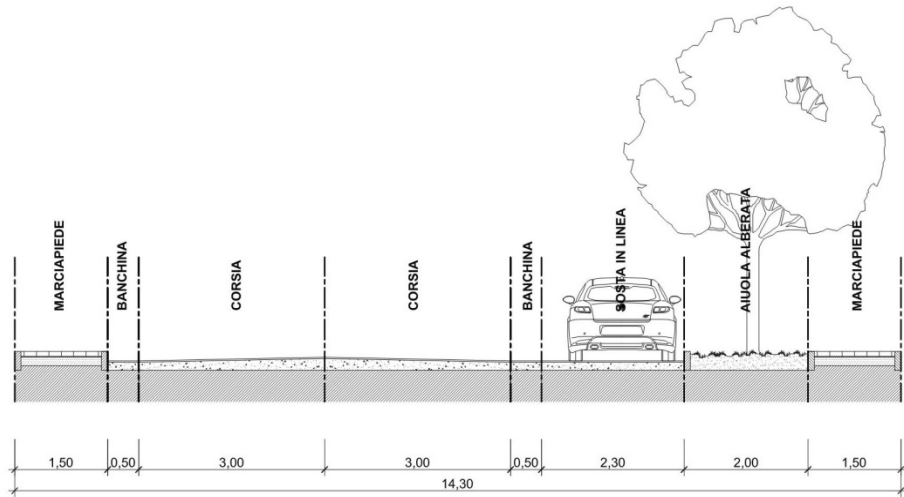
Nel caso C l'allineamento è determinato dalla norma generale (m. 5,00, m. 10,00, in funzione della larghezza della strada).

APPENDICE 2 – SEZIONI STRADALI TRASVERSALI MINIME**STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema A****STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema B**

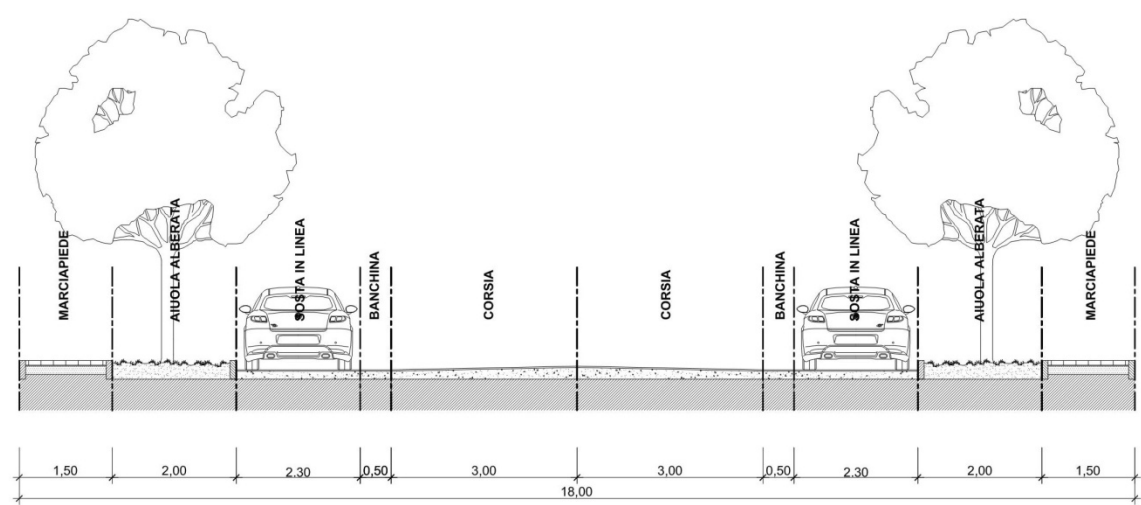
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema C



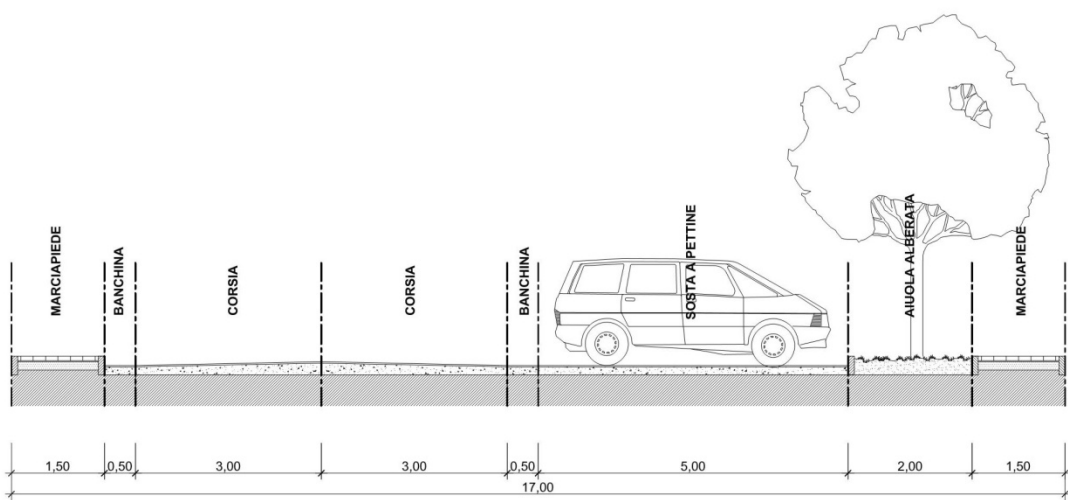
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema D



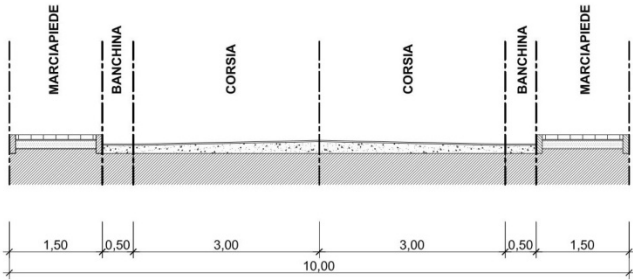
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema E



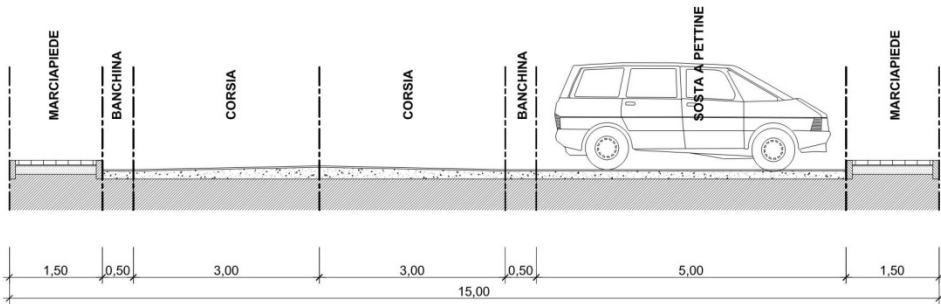
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema F



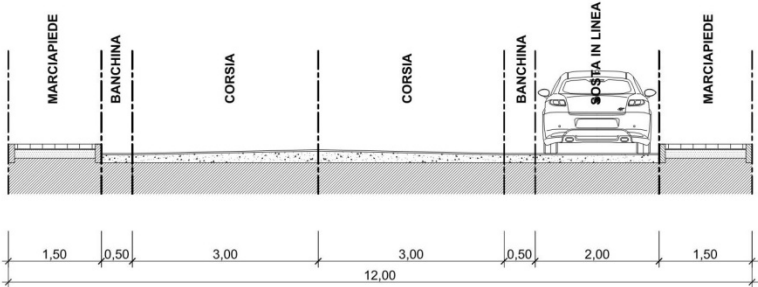
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema G



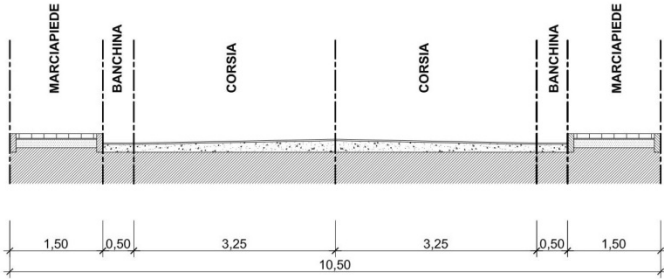
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema H



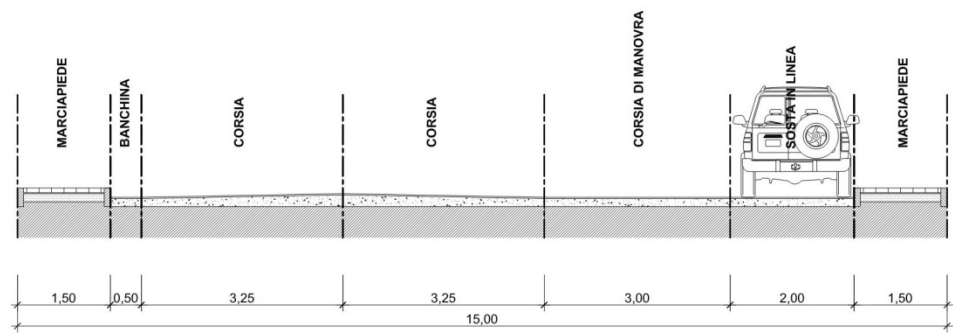
STRADE URBANE LOCALI (TIPO F) - schema I



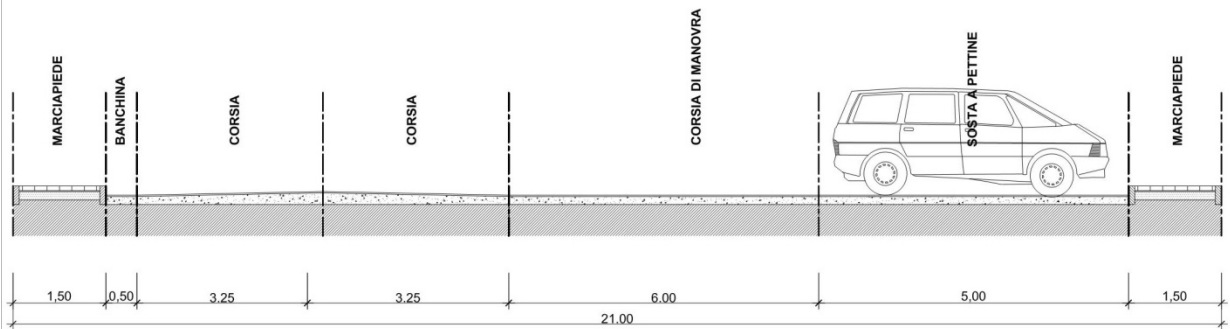
STRADE URBANE DI QUARTIERE (TIPO E) - schema L

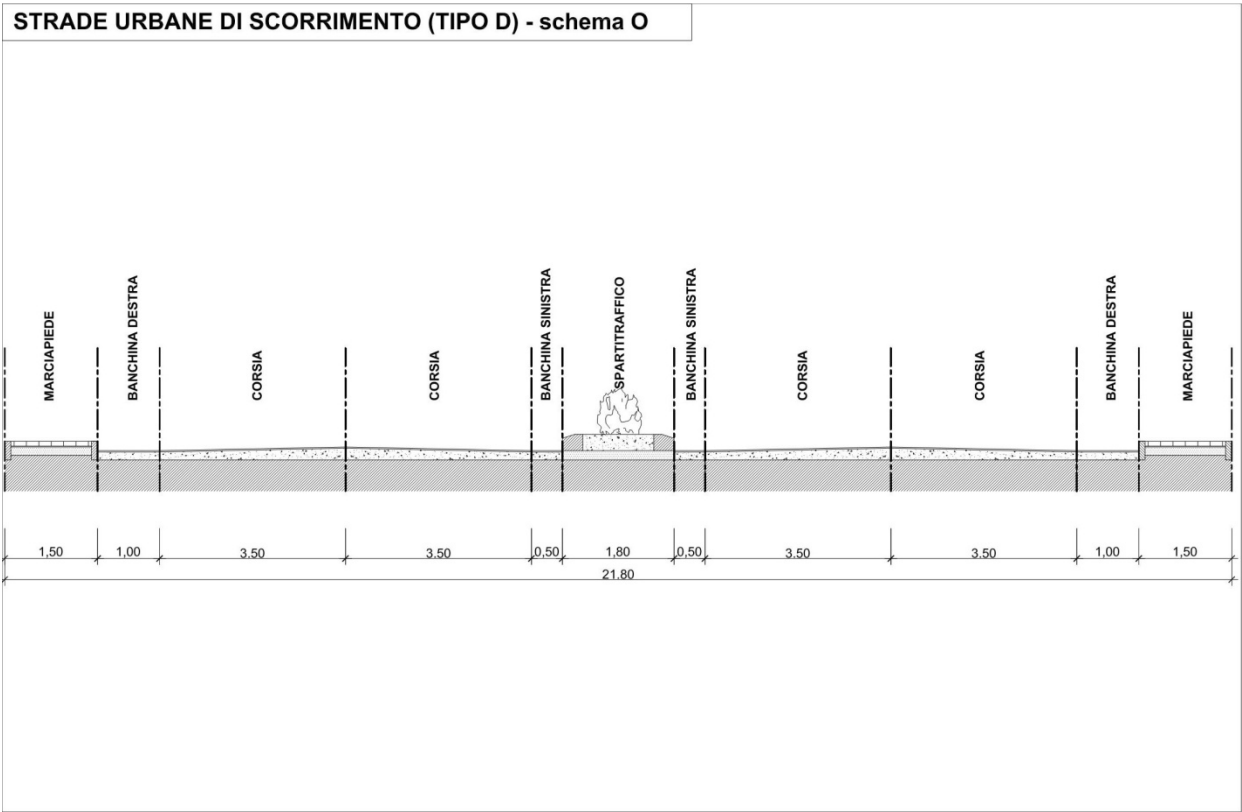


STRADE URBANE DI QUARTIERE (TIPO E) - schema M



STRADE URBANE DI QUARTIERE (TIPO E) - schema N





APPENDICE 3 – DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVA GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

1. DOCUMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Documentazione necessaria per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	
Tutti gli elaborati tecnici di cui al presente elenco devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma, quale proponente, il Dirigente preposto o suo delegato. Oltre alle copie cartacee è richiesta copia su supporto magnetico contenente versione informatizzata del progetto.	
Documentazione generale	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
1.1 Titolo ad intervenire	
1.2 Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione.	
1.3 Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare.	
1.4 Relazione geologica, geotecnica e sismica, ai sensi delle norme vigenti.	
1.5 Piano di caratterizzazione attestante il rispetto dei valori di concentrazione-limite, previsti dalle norme vigenti, per le sostanze inquinanti presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee, in relazione alla specifica destinazione d'uso del sito	I sondaggi dovranno interessare obbligatoriamente le aree di cessione e quelle soggette ad attività di scavo. Dovranno invece interessare l'intero comparto, secondo le indicazioni impartite dall'ente competente, se l'intervento interessa le seguenti aree: - aree dove sono o erano presenti serbatoi o cisterne interrato che hanno contenuto idrocarburi o sostanze pericolose; - aree definibili come potenzialmente inquinate secondo i contenuti dell'allegato A del D.M. 16/5/1989; - aree soggette alla disciplina relativa a rischi di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs. 334/1999 e ss.mm.ii; - aree soggette alla disciplina di cui al Titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii; - aree con presenza di impianti con apparecchiature contenenti PCB; - aree interessate da attività produttive dismesse; - aree con presenza di potenziali fonti di inquinamento quali ad esempio sottoservizi.

Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
1.6 Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con	

l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello.	
1.7 La documentazione relativa al verde prevista all'articolo 6 del presente Allegato.	
1.8 Documentazione fotografica del terreno interessato dall'intervento e del contesto territoriale che lo circonda, con indicazione dei relativi punti di vista.	
1.9 Planimetria di progetto in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.	
1.10 Sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici.	
1.11 Schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto.	
1.12 Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa.	

Altra documentazione tecnica	
<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
1.13 Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA, con particolare riferimento alle tipologie, siano vincolanti per i successivi interventi edilizi, quali elementi possono eventualmente essere variati e l'entità ammissibile di tali variazioni.	
1.14 Relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del	

POC.	
1.15 Preventivo di massima delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano.	
1.16 Tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili.	
1.17 Schema di convenzione.	Lo schema di convenzione deve contenere: - i dati dell'intervento, le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione; - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune; - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento; - l'elenco dei mappali catastali oggetto di cessione e relative destinazioni funzionali; - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano; - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili; - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti. - l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato dwg o dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.
1.18 Documentazione di previsione di impatto acustico/documentazione previsionale di clima acustico	
1.19 Ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC; ad esempio: verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona	

interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.	
1.20 Se necessari, i pareri o autorizzazioni da Enti diversi, qualora non espressamente contenuti all'interno del procedimento di approvazione (come nel caso dei pareri rilasciati da ARPA, AUSL, Provincia, ecc.).	
1.21 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.	Limitatamente ai casi previsti secondo le leggi vigenti.

2. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER PIANI DI INVESTIMENTO AZIENDALE (PIA)

Documentazione necessaria per i Piani di Investimento Aziendale (PIA)	
Tutti gli elaborati tecnici di cui al presente elenco devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.	
Documentazione generale	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
4.1 titolo ad intervenire;	
4.2 elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;	
4.3 programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;	esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.
4.4 relazione geologica, geotecnica e sismica, ai sensi delle norme vigenti;	
4.5 attestazione della veridicità degli elementi forniti.	

Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
4.6 planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 3 del PSC che la interessano, indicazione del riparto culturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;	
4.7 fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;	
4.8 relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;	

Altra documentazione tecnica	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
4.9 schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul	esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle

fondo per tutto il tempo di validità del PIA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;	aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.
---	---

3. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI VALUTAZIONE PREVENTIVA

Documentazione necessaria per la richiesta di Valutazione Preventiva	
Tutti gli elaborati tecnici di cui al presente elenco devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. La relazione, da presentarsi in due copie, è generalmente corredata da un progetto di massima costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4 elaborato unico.	
Documentazione generale	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
5.1 titolo ad intervenire;	
5.2 stralcio degli strumenti urbanistici, planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;	
5.3 dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (di qualsiasi tipo e genere), alla categoria dell'intervento, lo stato delle opere di urbanizzazione, le norme di componenti e/o la zona o sottozona di appartenenza, agli indici e parametri e alle limitazioni urbanistiche ed edilizie, alle destinazioni d'uso relative alla proprietà;	
5.4 compatibilità relativa agli strumenti urbanistici preventivi e/o normativa di settore, al PTCP e ai Piani di Bacino;	

Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto	
(atto o elaborato)	(quando occorre)
5.5 rilievo quotato dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati e/o manufatti esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;	
5.6 rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, le altezze e le distanze, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;	
5.7 documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, del contesto paesaggistico e degli eventuali elementi di pregio o di criticità presenti nel suo intorno immediato e degli interni interessati dai lavori. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm stampate su carta fotografica nitide e con luce ed inquadrature necessarie ad una loro univoca lettura, con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa;	
5.8 relazione illustrativa dell'intervento, delle	

specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;	
5.9 elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti 5.5 e 5.6, e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);	
5.10 dettagliato schema del calcolo della S_c , con riferimento grafico, sia per lo stato attuale che per quello di progetto.	

4 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER GLI INTERVENTI CHE INSISTONO SU UN'AREA VERDE ESISTENTE O DI PROGETTO

Documentazione necessaria per gli interventi che insistono su un'area verde esistente o di progetto	
Tutti gli elaborati tecnici di cui al presente elenco devono essere presentati firmati da un tecnico competente (dottore agronomo o forestale o lauree equipollenti).	
Documentazione generale	
<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
6.1 Rilievo della vegetazione esistente, corredato da documentazione fotografica, della tipologia e della composizione floristica; nel caso insistano specie arbustive e/o arboree, dovranno essere riportate le dimensioni, le caratteristiche strutturali e fisionomiche, lo stato seriale, vegetazionale e fitosanitario e la loro relazione con la vegetazione circostante.	PUA
6.2 Analisi del sito in termini di: caratterizzazione microclimatica, caratteristiche del suolo almeno in termini di tessitura, struttura e capacità di ritenzione idrica, esposizione e giacitura del terreno, disponibilità e fonti di approvvigionamento idrico, presenza di eventuali fattori limitanti.	PUA
6.3 Planimetria generale di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante gli spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale e privato) e le relative tipologie.	PUA
6.4 Tavola/e di dettaglio del verde con indicazione, per ciascuna tipologia, delle principali discriminanti di progetto.	PUA
6.5 Stima del fabbisogno idrico annuale in termini assoluti e di distribuzione del prelievo ed indicazioni sulle cure colturali previste con particolare riferimento ad eventuali concimazioni e problematiche fitosanitarie.	PUA
6.6 Rilievo della vegetazione esistente, corredato da documentazione fotografica, della tipologia e della composizione floristica; nel caso insistano specie arbustive e/o arboree, dovranno essere riportate le dimensioni, le caratteristiche strutturali e fisionomiche, lo stato seriale, vegetazionale e fitosanitario e la loro relazione con la vegetazione circostante.	Titoli abilitativi per nuova costruzione ed in generale in tutti gli interventi che modificano lo stato preesistente del lotto libero e nei casi di interventi edilizi che interessano piante di elevato pregio di cui all'art. 116, comma 3, lettera b) delle Norme del RUE.
6.7 Planimetria generale di rilievo quotato dell'area di intervento in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 che riporti, oltre all'indicazione delle tipologie previste, le specie impiegate e le loro dimensioni definitive, gli impianti e gli arredi eventualmente presenti, i profili di terreno utili per gli apparati radicali.	Titoli abilitativi per nuova costruzione ed in generale in tutti gli interventi che modificano lo stato preesistente del lotto libero e nei casi di interventi edilizi che interessano piante di elevato pregio di cui all'art. 116, comma 3, lettera b) delle Norme del RUE.

6.8 Stima del fabbisogno idrico annuale e indicazioni delle fonti di approvvigionamento.	Titoli abilitativi per nuova costruzione ed in generale in tutti gli interventi che modificano lo stato preesistente del lotto libero e nei casi di interventi edilizi che interessano piante di elevato pregio di cui all'art. 116, comma 3, lettera b) delle Norme del RUE.
--	---